

# Anlage 1 – Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern“

## 1. Anlass der Einleitung der I. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Der alte Ortskern von Görgeshausen, d.h. der Bereich zwischen der Limburger Straße im Norden, der Diezer Straße im Süden, der Straße Auf der Bitz im Osten und dem Einzelhandelszentrum im Westen wurde bauplanungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geordnet. Das entsprechende Verfahren wurde Anfang 2022 abgeschlossen.

1.2 Der Planbereich umfasst bisher ausschließlich die bereits bebaute Ortslage und endet im Nordwesten mit dem Grundstück Limburger Straße 1.

Nunmehr ist eine Erweiterung um das Grundstück Flur 25, Parzelle 54/2 geplant. Dort soll mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Baurecht für einen Ladepark für E-Autos geschaffen werden.

## 2. Künftiger Planinhalt

2.1 Die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung usw. orientieren sich an Vorgaben für die im Bereich „Neuwiese“ vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiete.

Vergleichbar mit den dortigen Festsetzungen wurde auch hier zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung eine Nachnutzung ausgeschlossen, um eine Störung der besonders schützenswerten Ruhezeit von 22.00 – 6.00 Uhr durch ein- und ausfahrende Autos, Türeinschlagen, Musik u.ä., aber auch – falls das Grundstück entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes einer anderen zulässigen Nutzung zugeführt werden sollte – sonstigen gewerblichen Lärmimmissionen, weitgehend zu vermeiden und um damit ein möglichst harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung zu erreichen.



2.2 Darüber hinaus wurden die Vorgaben zur Firsthöhe möglicher späterer Gebäude an die Bestimmungen des benachbarten allgemeinen Wohngebietes angepasst, um zum einen ein

einheitliche und harmonische Höhenentwicklung zu gewährleisten und zum anderen städtebauliche Unverträglichkeiten zu vermeiden.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung kann nur über die Limburger Straße – Landesstraße 318 – erfolgen. Zurzeit befindet sich der Erweiterungsbereich noch vollständig außerhalb der vom Straßenbaulastträger festgesetzten Ortsdurchfahrt an der freien Strecke.

### **4. Natur- und Artenschutz**

Da das Plangebiet in den Außenbereich erweitert werden soll, bleibt abzuwarten, ob und in welchem Umfang von der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vertiefende arten- und naturschutzrechtliche Untersuchungen sowie Kompensationsmaßnahmen gefordert werden.

### **5. Verfahren**

Da der Bebauungsplan für gewerbliche Nutzungen geringfügig in den Außenbereich erweitert werden soll, wird die Planänderung im Regelverfahren durchgeführt und mit der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet.