



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	24.11.2010	2009/10 - I/704
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	29.11.2010	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	25.01.2011	4	
Bauausschuss	31.01.2011	2	
Stadtverordnetenversammlung	08.02.2011	3	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 406 „Dillfeld Süd“ in Wetzlar (Duktus Röhrenlager)  
- Aufstellungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Planentwurf mit vorläufigem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes

### **Beschluss:**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 „Dillfeld Süd“ wird zugestimmt.
2. Gem. § 3 (1) Baugesetzbuch wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Wetzlar, den 23.03.2011

gez. Semler

## **Begründung:**

### **I Anlass Ziel und Zweck der Planung**

Für den Bereich des Röhrenlagers der Firma Duktus (ehemals Buderus Guss) besteht kein Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der die Art und das Maß der baulichen Nutzung verbindlich regelt. Es ist daher geplant, für den genannten Bereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Verkaufsabsichten des Eigentümers für einen Teilbereich, die fehlende öffentliche Erschließung sowie die vorgesehene Inanspruchnahme einer Teilfläche des Röhrenlagers für Eventaktivitäten des Hessentages (Bühne für Open-Air-Veranstaltungen) durch die Stadt Wetzlar im Jahre 2012 sind mit Anlass für das v. g. Verfahren.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung und zur Erschließung des südlichen Dillfeldes geschaffen werden.

### **II. Planungsrechtliche Situation – übergeordnete Planung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ordnet das überwiegend befestigte und versiegelte Gelände der gewerblichen Baufläche zu, so dass bei einer Ausweisung als GI oder GE-Gebiet gem. §§ 8, 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Entwicklungsgrundsatz Rechnung getragen wird.

Der wirksame Regionalplan Mittelhessen 2001 sowie der Regionalplan Mittelhessen – Entwurf zur zweiten Anhörung – stellen das Plangebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe dar, so dass auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem zukünftigen Inhalt des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchzuführen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht.

Den Umweltbericht hat die Gemeinde gem. § 2 a BauGB im Aufstellungsverfahren als einen gesonderten Teil zur Begründung zum Bauleitplanentwurf hinzuzufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen und zu bewerten.

### **IV. Verkehrliche Erschließung**

Die derzeitige Erschließung und Andienung des Geländes erfolgt von der Sophienstraße aus durch das Werksgelände sowie eine Brücke über die Dill in den Gebietsbereich.

Die jetzt vorgesehene Überplanung ermöglicht eine Erschließung von Norden über die

bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ zur Erschließung vorgesehene Parzelle 52/4 in der Flur 30. Das Flurstück war bereits damals als Erschließungsparzelle vorgesehen, jedoch nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen worden. Dies erfolgt jetzt durch die Einbeziehung in den zukünftigen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Auch die Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung an die Altenberger Straße bzw. den Westanschluss im südlichen Geltungsbereich kann durch die Weiterführung der Erschließerstraße parallel zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen und ermöglicht werden.

## **V. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Wetzlar wird begrenzt:

Im Norden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ ausgenommen des Flurstückes 52/4 in der Flur 30 (zukünftige Straßenparzelle).

Im Westen und Süden von der Bundesstraße 49 (Flurstücke 93/37, 93/6, 93/4 und 93/2 in der Flur 28).

Im Osten von der Wegeparzelle entlang der Dill, Flurstück 45/21 in der Flur 28.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt in der dargestellten Form rd. 11,2 ha, wobei sich die Größe z. B. durch zugeordnete Ausgleichsflächen noch verändern kann.

## **VI. Inhalt des B-Planes**

Es ist vorgesehen, den gesamten Bereich je nach Bedarf und Möglichkeit als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) gem. §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Weitergehende, konkrete Aussagen zu den Festsetzungen der Bebauungsmöglichkeiten werden bei der anschließenden Ausarbeitung in das Bebauungskonzept übernommen und im Rahmen der Trägeranhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

Der mögliche Bedarf an Ausgleichsflächen wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt, so dass sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsflächen dem Geltungsbereich noch zugeschlagen bzw. als separate Bereiche in der Plankarte dargestellt werden können.

## **VII. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, die nicht über das vorhandene Wassernetz des Betriebsgeländes versorgt werden können.

Die Anbindung an die übliche Versorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Telekommunikation) ist aufgrund vorhandener Leitungsnetze gewährleistet.

Die Beseitigung fester Abfallstoffe (Müllentsorgung) wird durch die Stadt Wetzlar auf Grund bestehender Satzungen durchgeführt.

## **VIII. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Geltungsbereich sind bodenordnende Maßnahmen in Form neu festzulegender Grenzen durchzuführen.

## **IX. Altlasten, Altablagerungen**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt.

## **X. Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen.