



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	24.02.2010	1662/10 - I/578
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	01.03.2010	5.3	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	20.04.2010	5	
Bauausschuss	27.04.2010	4	
Stadtverordnetenversammlung	06.05.2010	13	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung „Wiesenborn“, Wetzlar-Niedergirmes
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung

Beschluss:

- 1.) Die Anregungen des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Bauen und Umwelt, werden nicht berücksichtigt.
- 2.) Die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz und des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Kampfmittelräumdienst, werden berücksichtigt.
- 3.) Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Industrielle Abwasser, Wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.
- 4.) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 (KG) „Wiesenborn“, Wetzlar-Niedergirmes, wird als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 22.02.2010

gez. Beck

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 300 (KG) „Wiesenborn“ in Wetzlar-Niedergirmes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 26.02.1998 als Satzung beschlossen. Durch Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung am 09.07.1999 erhielt der Plan gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) Rechtskraft.

Anlass der Änderung/Ziel und Zweck

Um den bestehenden Bedarf an Stellplätzen durch die vorhandenen Kleingärten und der umliegenden Wohnbereiche sowie auch durch den Ausbau des Nachbarschaftszentrums Wiesenstraße (Gelände der evangelischen Kirche) und auch für größere Veranstaltungen in fußläufiger Entfernung decken zu können, ist es erforderlich (über den rechnerischen Bedarf hinaus) zusätzliche Stellplätze bereitzustellen.

Gleichzeitig ist die Umzonung der östlich angrenzenden Parzelle – derzeit als Lagerplatz eines Gerüstbauers genutzt – erforderlich. Hier wird, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen, zukünftig eine Kleingartennutzung angestrebt. Diese Planungsabsichten sind durch eine Arrondierung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes umzusetzen.

Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Niedergirmes, Flur 5, Flurstücke 75, 176/1 teilweise, 187 teilweise, 186/2 teilweise sowie Flurstück 76.

Die zur Änderung anstehenden Grundstücke grenzen östlich und zum Teil noch südlich an die Wohnbebauung von Niedergirmes an, nördlich und östlich liegen Kleingärten bis zum Damm der L3284.

Größe der Änderung

ca. 0,25 ha

Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend.

Die 1. Änderung gilt der Nachverdichtung und erfüllt mithin die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Überdies wird in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kommen wie vorgenannt die Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur Anwendung, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist das Planungsgebiet als 'Siedlungsbereich Bestand' festgelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar weist für den Änderungsbereich Kleingärten aus. Da die Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB nicht möglich ist, wird gem. § 13 a (2) BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der 1. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300 (KG) 1. Änderung angepasst.

Der Landschaftsplan sieht die Kleingärten im Gebiet des Bebauungsplanes als unproblematisch an.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

Gemäß der Denkmaltopographie der Stadt Wetzlar befinden sich im Planungsgebiet keine Kulturdenkmäler nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung **am 17.09.2009** der Aufstellung und dem Betreiben des Verfahrens nach § 13 und 13a BauGB zugestimmt.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **30.11. bis einschließlich 30.12.2009**. Sie wurde durch **Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung** form- und fristgerecht am **23.11.2009 bekanntgemacht**.

Eine Einsichtnahme ist nicht erfolgt. Anregungen aus der Bürgerschaft wurden nicht vorgebracht. Die am Planverfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2009 benachrichtigt und um Stellungnahme bis zum 08.01.2010 gebeten.

Nach Ablauf der Offenlegungsfrist lagen von folgenden Trägern keine Stellungnahmen vor:

- Vereinigung der anerkannten Naturschutzverbände im Lahn-Dill-Kreis
- Deutsche Telekom AG
- Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Bodenmanagement Marburg

Mit Schreiben vom 26.11.2009 wurden vom **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Bauen und Umwelt**, folgende Anregungen vorgebracht:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenborn“ liegt überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Gemäß § 14 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- 1.) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 2.) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- 3.) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,*
- 4.) hochwasserangepasst ausgeführt wird und*
- 5.) bei Anlagen im Uferbereich und in Gewässern die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst*

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Die Genehmigung nach § 14 HWG ist separat zu dem üblichen Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage ausreichender Planungsunterlagen und insbesondere dem Nachweis, dass evtl. beanspruchter Hochwasserstauraum ausgeglichen wird, beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Untere Wasserbehörde – zu beantragen. Im Übrigen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Die vorgenannten Anregungen werden aus Aktualitätsgründen nicht berücksichtigt (siehe Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Oberirdische Gewässer)

Mit Schreiben vom 29.12.2009 hat das **Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz**, sich wie folgt geäußert:

Die Flächen der geplanten Änderungen liegen zum überwiegenden Teil im derzeit amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Im Rahmen des Retentionskataster Hessen erfolgt derzeit eine Aktualisierung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Eine Entwurfsfassung liegt vor. Die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Die eigentliche Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes ist im Laufe des Jahres 2010 beabsichtigt. Nach dieser Entwurfsfassung liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb vom zukünftigen Überschwemmungsgebiet der Lahn.

*Das Baugebiet stellt baurechtlichen Innenbereich dar, so dass der am südlichen Rand verlaufende Graben keinen gesetzlichen Uferbereich besitzt.
Das Vorhaben stellt keine Ausweisung eines neuen Baugebietes im Überschwemmungsgebiet dar. Die Verbotsregelungen des § 14 (1) HWG finden keine Anwendung.*

Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt. In Karte und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung wird das Wasserschutzgebiet aktualisiert.

Im gleichen Schreiben hat die **Abteilung Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz** auf folgendes hingewiesen:

Das Altflächeninformationssystem stellt keine Altablagerungen und Altstandorte im Bereich der Änderung fest. Da es sich bei den Grundstücken um stillgelegte Gewerbeflächen handelt wird empfohlen, Informationen einzuholen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine formale Bezeichnung als Altstandort erfolgt in der Begründung unter Punkt 8 „Altstandort und Kampfmittelbelastung“. (Diese Anregung wurde auch von dem städtischen Umweltamt vorgebracht).

Desweiteren wurde vom **Regierungspräsidium Gießen** mit v. g. Schreiben ein planungsrechtlicher Hinweis vorgebracht.

Es wird der Stadt nachdrücklich empfohlen, in jedem Fall eine schlüssige und nachvollziehbare Dokumentation der Prüfung der Anwendungsvorschriften des § 13a BauGB im Begründungsteil vorzunehmen. Die vorliegende Begründung entspricht nicht diesen Anforderungen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung unter Punkt 2.0 `Ziel und Zweck der Planung` wird die Anwendung des § 13a BauGB nachvollziehbar dargelegt.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt** teilt mit Schreiben vom 15.12.2009 mit, *dass das Plangebiet sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet und dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist.*

Dem Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung unter Punkt 8 „Altstandort und Kampfmittelbelastung“ **Rechnung getragen.**

Weitere Anregungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 (KG) betreffend wurden nicht vorgebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.