



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	03.06.2013	1484/13 - I/333
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.06.2013		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 6 "Neuer Weg" , 1. Änderung, Stadtteil Hermannstein
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan 1:2000
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 1.1 Der Hinweis des Dez. 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis des Dez. 44 des RP Gießen wird berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wird die Anregung des Dez. 43.2 des RP Gießen, Immissionsschutz II.
- 1.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Natur und Wasser werden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

- 1.3 Der Hinweis der E.ON Mitte AG wird berücksichtigt.
- 1.4 Die Anregung der Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill wird zur Kenntnis genommen.
- 1.5 Der Anregung von Hessen Archäologie wird entsprochen.
- 1.6 Den Hinweisen und Anregungen von Hessen Mobil wird teilweise entsprochen.
- 1.7. Den Hinweisen von DB Services Immobilien GmbH wird entsprochen.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 03.06.2013

Semler
Stadtrat

Begründung:

Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 15.03.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Gewerbegebiet in Hermannstein zwischen der Landesstraße L3376 (Hermannsteiner Straße) und der Bahntrasse Wetzlar-Siegen bzw. der Dill vorrangig für die gewerbliche Entwicklung produzierender und verarbeitender Betriebe sowie für Handwerksbetriebe vorzubehalten. Diese Betriebe sollen durch den Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke an dem Standort gestärkt werden. Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Diskothek Poco lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein Antrag auf Umnutzung in eine Spielhalle mit drei Lizenzen vor.

Darüber hinaus dient die Bebauungsplanänderung der Anpassung der Planung an die Zielsetzung der Raumordnung. Durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 besteht ein sog. „Einzelhandelsausschluss“ in Gewerbe- und Industriegebieten. Der Ursprungsbebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“ besitzt seit dem 16. April 1971 Rechtskraft. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde, wonach Einzelhandel in Gewerbegebieten mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig ist. Dementsprechend hat sich die Stadtverordnetenversammlung dazu entschlossen, den Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage zu ändern und Einzelhandel weitestgehend auszuschließen.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Auf Grundlage dieser Veränderungssperre konnte der Antrag auf Errichtung von Spielhallen im Planungsgebiet abgelehnt werden. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2013 um ein weiteres Jahr verlängert und erlangte am 22.03.2013 Rechtskraft. Die Veränderungssperre tritt mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ außer Kraft.

Verfahrensablauf

Das Aufstellungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.2013 bis einschließlich 28.03.2013 im Stadtbüro des Rathauses sowie im Planungs- und Hochbauamt der Stadt Wetzlar statt. Ein Bürger sah in dieser Zeit die Unterlagen ein, es ging jedoch keine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.02.2013 bis einschließlich 28.03.2013 statt. Es wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, sieben abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen ein.

Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 11.04.2013 musste die Baugrenze entlang der A 480 und der L 3376 auf die Höhe der gesetzlich verankerten Bauverbotszone zurückgenommen werden. Die betroffenen Eigentümer wurden mit Schreiben vom 22.04.2013 über die geänderte Planung unterrichtet. Die Beteiligung endete am 17.05.2013; es ging keine Stellungnahme ein.

Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führen lediglich zu Ergänzungen im Plan und in der Begründung und sind klarstellender bzw. redaktioneller Natur. Sie führen zu keinen Änderungen der Planinhalte, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nachfolgend sind die Stellungnahmen sowie die dazu gehörenden Abwägungsvorschläge aufgeführt:

Inhalt:

- 1.1 Regierungspräsidium Gießen, Schreiben vom 22.03.2013
- 1.2 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Natur und Wasser, Schreiben vom 22.02.2013
- 1.3 E.ON Mitte AG, Schreiben vom 21.02.2013
- 1.4 Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill, Schreiben vom 26.03.2013
- 1.5 Hessen Archäologie, Schreiben vom 15.02.2013
- 1.6 Hessen Mobil, Schreiben vom 11.04.2013
- 1.7 DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 19.04.2013