



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	30.08.2021	0193/21 - I/65 -
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.09.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich
"Stockwiese / Im Ohleacker", Stadtteil Münchholzhausen
-Abschließender Beschluss-**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge
74. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung
Umweltbericht

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

- 1.1 Die Hinweise vom Amt für Bodenmanagement Marburg mit den lfd. Nummern 1-3 werden zur Kenntnis genommen.
- 1.2 Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH mit den lfd. Nummern 1-2 werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3 Die Ausführungen von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, mit den laufenden Nummern 1-12 werden zur Kenntnis genommen.

- 1.4 Die Hinweise Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, mit der Nummer 1 werden zur Kenntnis genommen.
- 1.5 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz, mit den lfd. Nummern 1-8 werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen mit den lfd. Nummern 1-3 werden zur Kenntnis genommen, die Hinweise mit der lfd. Nummer 4 werden zur Kenntnis genommen und der dortigen Anregung wird entsprochen. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen mit den lfd. Nummern 5-13 werden zur Kenntnis genommen.
- 1.7 Die Hinweise des Wasserverbandes Kleebach mit den lfd. Nummern 1-3 werden zur Kenntnis genommen.
- 2. Abschließender Beschluss
 - 2.1 Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1. bis 1.7 einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Wetzlar, den 30.08.2021

gez. Kortlüke

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) in Verbindung mit einer Erweiterung des Betriebsgeländes in östlicher Richtung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen geschaffen werden. Im Zuge der Planung können somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen geschaffen werden. Zugleich wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO) Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen.

Während sich das bestehende Betriebsgelände der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt ist, war der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, so dass zur Umsetzung der Planung ein Bebauungsplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 wird der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes kongruent zu den Festsetzungen des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird demgegenüber noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2018 dementsprechend Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „In der Stockwiese“ gefasst sowie die Einleitung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar in diesem Bereich beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.08.2019 bis zum 23.09.2019.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 27.05.2020 gefasst. Es erfolgte in diesem Rahmen auch eine Darstellung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie eine Darlegung, in welcher Form mit den Belangen im weiteren Verfahren umgegangen

werden soll. Änderungen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes wurden aufgrund von in den Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen und Hinweisen nicht erforderlich.

Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein vom Amt für Bodenmanagement Marburg, der Deutschen Telekom Technik GmbH, Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung Landwirtschaft und Forsten und Abteilung Wasser und Bodenschutz, dem Regierungspräsidium Gießen sowie dem Wasserverband Kleebach.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie (in synoptischer Form) die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen mussten erneut keine Änderungen gegenüber der offengelegten Fassung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden.

Nach Beschlussfassung wird die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt.

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“ wird durch die Veröffentlichung der Genehmigung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.