



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	14.03.2022	0385/22 - I/138 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.04.2022		
Ortsbeirat Hermannstein			
Magistrat	21.03.2022		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 8 "Dillfeld" - 3. Änderung,
Einleitungsbeschluss**

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ – 3. Änderung wird zugestimmt.
2. Der Einleitungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

4. Der von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 24.02.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasste Beschluss über die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ wird aufgehoben.

Wetzlar, den 15.03.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 15.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dillfeld-Nord“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 war die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dillfeldes, welches unter anderem eine Betriebserweiterung der Buderus Edelstahl GmbH in nördliche Richtung, die planungsrechtliche Sicherung von Hochwasserschutzmaßnahmen sowie eine verkehrliche Neuordnung dieses Bereiches umfasste. Hierzu sollte ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Als Ergebnis verschiedener Abstimmungen zwischen der Stadt Wetzlar, der Buderus Edelstahl GmbH und den zuständigen Fachbehörden wurde daraufhin jedoch die Entscheidung getroffen, zur Umsetzung der vorgenannten Planziele keinen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen, sondern eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ durchzuführen, sodass das Betriebsgelände der Buderus Edelstahl GmbH nicht mehr durch zwei unterschiedliche Bebauungspläne überplant wäre und zudem auch der naturschutzrechtliche Ausgleich entsprechend neu geregelt werden könnte. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat daher bereits in ihrer Sitzung am 24.02.2014 die Einleitung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ beschlossen; das Bauleitplanverfahren wurde jedoch daraufhin nicht weiter fortgeführt.

Seitens der Buderus Edelstahl GmbH ist nunmehr die Veräußerung der nördlich an die bestehenden Betriebsflächen anschließenden Grundstücksflächen vorgesehen, die anschließend als gewerblich nutzbare Baugrundstücke städtebaulich entwickelt und erschlossen werden sollen, dabei aber nicht mehr in direktem betrieblichem Zusammenhang stehen werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aktuellen Planungen bedarf es weiterhin der Anpassung der bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld, Teil 1+4“ von 2000, im Zuge derer für diesen Bereich bislang noch überwiegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Aufgrund der geänderten Planziele und des im Vergleich mit den früheren Überlegungen deutlich reduzierten räumlichen Geltungsbereiches soll der Einleitungsbeschluss erneut gefasst und das entsprechende Änderungsverfahren durchgeführt und zum Abschluss gebracht werden.

Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die Einleitung der 3. Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im nördlichen Anschluss an die bestehenden Betriebsflächen der Buderus Edelstahl GmbH und erstreckt sich nach Norden hin bis zu der hier verlaufenden Straßenführung bzw. Hochwasserschutzmaßnahme. Innerhalb des Plangebietes befindet sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch der derzeitige

Verlauf der Dillstraße, die hier die Straße Dillfeld im Westen und die Hermannsteiner Straße im Osten verbindet, künftig aber durch die neue Straßenführung ersetzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 29, die Flurstücke 13 teilweise, 18/1 teilweise sowie 20/1 teilweise und somit eine Fläche von rd. 3,9 ha.

Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Die Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 sehen im Bereich des Plangebietes zwar kein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ vor, jedoch liegt ein Bescheid über die Zulassung einer Abweichung von den im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung vom 24.08.2012 vor, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ besitzt seit dem 27.11.1997 Rechtskraft. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 8 umfangreich überarbeitet. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und besitzt seit dem 10.07.2000 Rechtskraft. Am 06.03.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Die 2. Änderung bezieht sich jedoch lediglich auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches und umfasst die Luftzerlegungsanlage der Firma Linde. Die 2. Änderung besitzt seit dem 16.04.2013 Rechtskraft.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Hierbei werden u.a. die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes erläutert sowie die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes können die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange umfassend dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung hinreichend berücksichtigt werden. Ferner werden bereits tierökologische Erhebungen durchgeführt und es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nach Abschluss der Erhebungen und Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

Verfahrensablauf

Die Einleitung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Einleitungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft übernommen; hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.