



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	25.08.2008	1025/08 - I/395
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	08.09.2008	5.1	
Ortsbeirat Dutenhofen	15.09.2008	3	
Magistrat	22.09.2008	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	21.10.2008	2	
Bauausschuss	27.10.2008	2	
Stadtverordnetenversammlung	12.11.2008	7	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 14 'Im Ringelfelde', Stadtteil Dutenhofen
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

Beschluss:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 'Im Ringelfelde', Stadtteil Dutenhofen, wird zugestimmt.

Das Verfahren wird auf den Grundlagen der §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 03.09.2008

gez. Beck

Begründung:

1. Anlass und Ziel

Die Autohaus Schneider GmbH in der Gießener Straße in Dutenhofen beabsichtigt am bestehenden Firmenstandort eine bauliche Erweiterung in Richtung Süden und Osten.

Das Autohaus Schneider hat seit 1973 seinen Sitz am jetzigen Standort und ist seit 1974 Mazda-Vertragshändler. Zugleich ist die Autohaus Schneider GmbH Wirtschaftsraumleiter im Wirtschaftsraum Gießen.

Zwischen 1981 und 2002 wurden Baumaßnahmen zur Erweiterung des Autohauses durchgeführt, die auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden konnten.

Inzwischen besteht erneuter Erweiterungsbedarf, der eine Inanspruchnahme von Flächen erfordert, die unmittelbar an das Betriebsgelände der Autohaus Schneider GmbH angrenzen.

Um eine Erweiterung baurechtlich zu ermöglichen und somit den Standort des Autohauses Schneider auch zukünftig zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen.

Die westlich des Betriebsgeländes der Autohaus Schneider GmbH gelegenen Wohngrundstücke werden in den Geltungsbereich aufgenommen, um auch diese planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern.

2. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet gegenwärtig sowohl nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als auch nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Dem unbeplanten Innenbereich sind die Flurstücke Nr. 25-29, 30/1, 30/3 und 58/2 (Wohnbebauung, Betriebsgelände des Autohauses Schneider, Parkflächen), dem Außenbereich die Flurstücke Nr. 30/2, 31 und 58/4 (Ackerfläche, Abstellplatz für Gebrauchtwagen, Aufschüttung, Lagerplatz) zuzuordnen.

Eine bauliche Erweiterung der Autohaus Schneider GmbH ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, da die für die Erweiterung benötigten Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen.

3. Rechtliche Grundlagen

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Im Ringelfelde“ 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.

Der Bebauungsplan Nr. 14 dient der Nachverdichtung und erfüllt mithin die Voraussetzung 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 soll u. a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten zudem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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.

4. Übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird mithin nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südlich des Geltungsbereiches bildet das Welschbachtal einen kleinen Teilabschnitt des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete 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.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an die Landesstraße L 3451 (Gießener Straße) angebunden. Die Erschließung wird auch künftig über die L 3451 erfolgen.

6. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Dutenhofen und wird im Norden von der Gießener Straße, im Osten von einer Obstwiese, im Süden von einem Schotterweg und im Westen vom Friedhof Dutenhofen, für den es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 11, die Flurstücke Nr. 25, 26, 27, 28, 29, 30/1, 30/2, 30/3, 31, 58/2 und 58/4 (tlw.). Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,2 ha.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend dem Planungsziel wird ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer 2-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Flach- oder versetzte Pultdächer.

Unmittelbar nördlich des gegenwärtig als Abstellplatz für Gebrauchtwagen genutzten Flurstückes Nr. 31 werden vier Laubbäume (Baumhasel) sowie auf dem Flurstück Nr. 58/2 zwei Laubbäume (Ahorn) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

An der östlichen, südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden in einer Tiefe von 3 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll das geplante Mischgebiet einerseits im Südwesten zum Friedhof abgegrenzt werden, andererseits soll ein harmonischer Übergang zu den südlich und östlich anschließenden Offenlandbereichen geschaffen werden.

Für die Bepflanzung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Laubbäume 2. Ordnung und Laubsträucher zu verwenden. Die Bepflanzung an der östlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf Laubsträucher zu begrenzen, da bereits auf den Nachbargrundstücken nahe der Flurstücksgrenzen z. T. großkronige Bäume vorhanden sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Ordnung sowie mit Laubsträuchern zu bepflanzen, vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Bäume sind, soweit sie Baumaßnahmen nicht unzumutbar entgegenstehen, zu erhalten.

Im weiteren Verfahren erfolgen ggf. ergänzende Festsetzungen und Hinweise.