



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	02.12.2013	1771/13 - I/393
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	20.01.2014		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, 3. Änderung, Stadtteil Hermannstein  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dillfeld-Nord“ (ohne Maßstab, genordet)
2. Vorentwurf der Bebauungsplanänderung (M 1:2500 mit Zeichenerklärung (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
3. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, 3. Änderung (M 1:5000)
4. Übersicht über die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung (M 1:5000)

### **Beschluss:**

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2011 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dillfeld-Nord“ (Anlage 1), Hermannstein, wird aufgehoben.
2. Der Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Hermannstein, wird zugestimmt (Anlage 2).
3. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf wird als planerische Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen

Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Wetzlar, den 10.12.2013

gez. Kortlüke  
Stadtrat

## **Begründung:**

### **Sachstand**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 15.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dillfeld-Nord“, Hermannstein beschlossen (Drucksache Nr. 2059/11). Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 war die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dillfeldes, welches u. a. eine Betreiberweiterung der Firma Buderus Edelstahl in nördliche Richtung, die planungsrechtliche Sicherung von Hochwasserschutzmaßnahmen sowie eine verkehrliche Neuordnung dieses Bereiches umfasste. Hierzu sollte ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden (siehe Anlage 1). Das Planungsziel wird unverändert weiter verfolgt, jedoch soll die planungsrechtliche Umsetzung nun durch eine Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hermannstein Nr. 8 „Dillfeld“ erfolgen (siehe Anlage 2).

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen Vertretern der Firma Buderus Edelstahl, des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz und der Stadt Wetzlar wurde sich jetzt darauf verständigt, die Entwicklung des Gebietes als Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ zu betreiben. Bislang war wie vorgenannt beabsichtigt, einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen, was zur Folge hätte, dass das Firmengelände von Buderus Edelstahl durch zwei unterschiedliche Bebauungspläne überplant wäre. Durch die nun beabsichtigte Vorgehensweise der Bebauungsplanänderung ist sichergestellt, dass künftig Vorhaben der Firma Buderus Edelstahl auf einer einheitlichen Rechtsgrundlage beurteilt werden.

Des Weiteren muss die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das gesamte Bebauungsplangebiet „Dillfeld“ überarbeitet werden. Die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, 1. Änderung als Kompensationsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz muss daher neu berechnet, neue Kompensationsmaßnahmen müssen festgesetzt und diese den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, neu zugeordnet werden. Auch hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Im Ergebnis dieser Überlegungen muss der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 „Dillfeld Nord“, Hermannstein aufgehoben und ein Einleitungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ neu gefasst werden.

### **Planungsziel**

Die Flächen nördlich der verlängerten Dillstraße befinden sich gegenwärtig überwiegend in Besitz der Firma Buderus Edelstahl GmbH sowie der Stadt Wetzlar. Buderus Edelstahl strebt neben einer flächenmäßigen Ausdehnung vor allem eine logistische Neuausrichtung des Schwerlastverkehrs an. Mittelfristig soll der Schwerlastverkehr aus dem Bereich Buderusstraße/Hermannsteiner Straße in das Dillfeld verlagert werden. Hierdurch soll eine bessere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden, vor allem wird jedoch das innerstädtische Verkehrsnetz in Niedergirmes und Hermannstein vom Schwerlastverkehr entlastet. Der nördliche Bereich des Firmengeländes von Buderus Edelstahl ist darüber hinaus bereits mit Gleisanschlüssen versehen, sodass dort die interne Logistik innerhalb von Buderus über die Schiene abgewickelt werden kann.

Auch dieses spricht für die Erweiterung an dieser Stelle. Die Erweiterungsfläche für Buderus Edelstahl besitzt eine Größe von 6,12 ha.

## **Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ besitzt seit dem 27.11.1997 Rechtskraft. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan „Dillfeld“ umfangreich überarbeitet. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes (siehe Anlage 4). Sie besitzt seit dem 10.07.2000 Rechtskraft. Am 06.03.2013 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung. Die 2. Änderung bezieht sich lediglich auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches und umfasst die zwischenzeitlich realisierte Luftzerlegungsanlage der Firma Linde. Die 2. Änderung besitzt seit dem 16.04.2013 Rechtskraft (siehe Anlage 4).

Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung sind erfüllt; es liegt ein positiver Bescheid zum Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung vom 24.08.2012 vor (vgl. Vorlage zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes, Drucksache Nr. 1774/13).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im nördlichen Teilbereich als Überschwemmungsgebiet dar. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss dieser geändert werden. Das Plangebiet soll künftig im südlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Darstellung des Überschwemmungsgebietes werden auf den nördlichen Teilbereich des Plangebietes reduziert. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

## **Plankonzeption**

Das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Erschließungskonzept basiert auf einem verkehrstechnischen Hauptanschluss über den Kreisverkehrsplatz an der Bundesstraße B 277a sowie einem ergänzenden Anschluss an die Dillstraße in Hermannstein und ist in seinen Grundzügen bereits vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße auf dem neu gebauten Hochwasserschutzdamm. Die verlängerte Dillstraße wird bis auf Höhe des Flurstückes Nr. 144 der Flur 19, Gemarkung Hermannstein (Vereinsheim Motor-Club) als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestehen bleiben und im Bereich des künftigen Firmengeländes von Buderus Edelstahl zurückgebaut bzw. eingezogen. Somit wird verhindert, dass das Firmengelände durch eine öffentliche Straße zerschnitten wird. Es ist vorgesehen, zunächst die Umgehungsstraße auf dem Hochwasserschutzdamm zu errichten, bevor die Dillstraße zu einer Stichstraße zurückgebaut und umgewidmet wird. Die Breite des Dammes wurde bereits so dimensioniert, dass hierauf die Fahrbahn und ein begleitender Rad- und Gehweg zum Firmengrundstück erfolgt, allerdings erst, wenn seitens Buderus Edelstahl konkrete Bauabsichten vorliegen. Zudem soll ein Verkehrsgutachten bestätigen, dass ein Kreisverkehrsplatz die leistungsfähigste und sinnvollste Lösung an dieser Stelle

ist.

Die Erweiterungsfläche für Buderus Edelstahl wird als Industriegebiet festgesetzt. Derzeit ist diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, 1. Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden bislang noch nicht umgesetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung ist von daher für das gesamte Bebauungsplangebiet „Dillfeld“ zu überarbeiten und die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, neu zuzuordnen. Aus diesem Grund umfasst die 3. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, während sich die inhaltlichen Änderungen überwiegend auf den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches konzentrieren (siehe Anlage 3).

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ beträgt 82,8 ha (ohne externe Ausgleichsflächen). Der Änderungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von 15,99 ha. Er umfasst neben der 6,12 ha großen Erweiterungsfläche für Buderus Edelstahl bestehende Industriegebietsflächen mit einer Größe von 4,04 ha, Verkehrsflächen mit einer Größe von 1,71 ha, Flächen für den Hochwasserschutz mit einer Größe von 3,76 ha und Grünflächen mit einer Größe von 0,36 ha.

### **Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes wird das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Des Weiteren wird ein Immissionsgutachten erstellt, das die Entwicklung von Lärmkontingenten zum Gegenstand hat, mit dem Ziel der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten in Dalheim und Hermannstein. Weitere Gutachten, wie z. B. zum Artenschutz sowie ein Grünordnungsplan, werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Scopingtermins im Zuge des Planverfahrens erstellt und in die Planung integriert.

Um Beschlussfassung wird gebeten.