



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	24.07.2019	1389/19 - I/457
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.08.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.08.2019		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“, 1.
Änderung
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ Ursprungsfassung (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
- Textliche Festsetzungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“, 1. Änderung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den 23.07.2019

gez. Kortlüke

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ sollen im Bereich nördlich der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451) und südwestlich der Siegmund-Hiepe-Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Lagerhalle, die zunächst übergangsweise von der Feuerwehr der Stadt Wetzlar genutzt werden soll, geschaffen werden. Da der rechtswirksame Bebauungsplan von 1967 im Bereich des Plangebietes bislang neben Mischgebiet jedoch größtenteils Flächen für Anpflanzungen und keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, bedarf es zur Umsetzung der Planung eines entsprechenden Änderungsverfahrens. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen an den Bestand und die Planung sowie an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen angepasst. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst zudem im Westen des Plangebietes auch Grundstücksflächen, die bereits von einem Autoglas-Reparaturbetrieb sowie von einem Reifenservice zu gewerblichen Zwecken baulich genutzt werden und für die zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ebenfalls die bisherigen Festsetzungen an den derzeitigen Bestand angepasst werden.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist entgegen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1967 die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Durch die Umwidmung der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Bereich des Plangebietes sowohl bereits gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Unterbringung entsprechender gewerblicher Nutzungen dient und eine in Mischgebieten grundsätzlich zulässige Wohnnutzung bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden soll.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nur dadurch, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes „wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen“ unzulässig sind, folglich also nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ – 1. Änderung sollen für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Braunfelder Straße und südwestlich der Siegmund-Hiepe-Straße. Westlich schließen sich gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 sowie anschließend Wohnbebauung und gemischte Nutzungen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Siegmund-Hiepe-Straße begrenzt. Hieran schließen sich weiter östlich die bestehende Hochwasserschutzanlage (Deich) und der Gewässerlauf der Lahn an.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 53, die Flurstücke 32, 33/1, 34/1 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,4 ha.

Das Plangebiet ist im westlichen Teil bereits versiegelt und umfasst neben den bestehenden Gebäuden eines Autoglas-Reparaturbetriebes und eines Reifenservices mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen bislang noch kleinere Grün- und Freiflächen im Norden und Osten.

Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Aufgrund des Planziels sowie einer angesichts der geplanten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet nur kleinräumigen Abweichung von der Festlegung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Baufläche“ 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 zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Vorgaben

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung wurde daher ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Ferner wurden tierökologische Erhebungen bezogen auf die Tierartengruppe Reptilien (Zauneidechsen) durchgeführt und es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.