STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	11.05.2020	1655/20 - I/542

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.05.2020		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	27.05.2020		

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 7 "In der Stockwiese" - 3. Änderung und Erweiterung - Entwurfsbeschluss

Anlage/n:

Beschlussempfehlungen
Bebauungsplan-Entwurf verkleinert (Plan im Maßstab M 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Immissionsgutachten
Einzelfallrecherche Altstandort

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung wird als Entwurf beschlossen.

2. Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Immissionsgutachten und Einzelfallrecherche ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 11.05.2020 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21. August 2019 bis einschließlich 23. September 2019 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 13. August 2019 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14. August 2019 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. September 2019.

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung 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 zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten geschaffen werden. Im Zuge der Planung können somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen geschaffen werden. Zugleich wird Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen.

Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf. Da der Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich sowie parallel zur Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Straße Stockwiese und im Süden an die Stichstraße Ohlacker. Das bestehende Betriebsgelände befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 und umfasst die bestehenden baulichen Anlagen und bereits weitgehend versiegelten Hof- und Stellflächen, während die im östlichen Anschluss vorgesehene Erweiterungsfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, die Flurstücke 1 teilweise, 13, 14, 15, 55/1 teilweise, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7, 298/8, 301/6 (Plankarte 1) und somit eine Fläche von rd. 2,3 ha. Ferner kommt in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 2, das Flurstück 35 hinzu, das nach derzeitigem Planungsstand als externe Ausgleichsfläche zugeordnet wird und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen soll (Plankarte 2). Derzeit werden allerdings noch Alternativen für die Schaffung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ermittelt; die endgültigen Ausgleichsmaßnahmen werden zu den anstehenden Beteiligungsverfahren festgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einem Bürger eine Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft, vom Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz, vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, vom Regierungspräsidium Gießen, vom Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH und vom Wasserverband Kleebach abgegeben.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Immissionsgutachten und Einzelfallrecherche gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.