



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	18.12.2020	1890/20 - I/642 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.01.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Wetzlar (Kernstadt) Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“, 2. Änderung - Satzungsbeschluss

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung
Historische Erkundung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 13a i. V .m. § 13 BauGB:

1.1 Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zur Ziffer 1.2 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 18.12.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 14. Juni 2018 die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“ beschlossen. Anlass für die Beschlussfassung waren die Planungen zum Neubau des Feuerwehrhauptstützpunktes Wache 1 in der Ernst-Leitz-Straße. Die bestehenden Gebäude der Feuerwache 1 sind insgesamt sanierungsbedürftig und entsprechen zudem auch nicht mehr den Brandschutzbestimmungen. Aus diesem Grund soll ein Ersatzneubau an gleicher Stelle erfolgen.

Das Grundstück ist überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“, der am 01.08.1969 Rechtskraft erlangte. Der Bereich der Feuerwache ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt; zudem werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise als zulässig festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich der Geltungsbereich um eine Fläche im Nordwesten anschließende Fläche erweitert. Diese Erweiterung hatte jedoch keine Auswirkungen auf den Bereich der nun aktuellen zweiten Änderung.

Um den Neubau der Feuerwache 1 zu ermöglichen, wurde das Maß der baulichen Nutzung geändert und zunächst eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,8 sowie maximal drei Vollgeschosse und – v. a. im Hinblick auf den Schlauchturm – eine Gebäudehöhe von 172,00 m ü. NHN festgesetzt. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr festgesetzt.

Die Offenlage des Bebauungsplanes fand vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 statt.

Neben einigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange machte es vor allem die voranschreitende Planung des Feuerwehrgebäudes notwendig, die Festsetzungen noch einmal anzupassen, da es aufgrund des Platzbedarfes und der notwendigen, unterzubringenden Nutzungen absehbar wurde, dass alleine eine Erhöhung der Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung nicht ausreicht.

Um den Neubau der Feuerwache 1 in der benötigten Form realisieren zu können wird nun eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, also Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, wird nicht mehr festgesetzt. Stattdessen wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt. Im Hinblick auf den Schlauchturm wird eine maximale Gebäudehöhe für Haupt- und Nebenanlagen mit 172,50 m ü. NHN festgesetzt, womit sichergestellt werden soll, dass das neue Feuerwehrgebäude nicht das Rathaus überragt. Durch die Änderung von offener zu abweichender Bauweise wird es im Bereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes möglich, Gebäude über 50 m Länge zu errichten.

Überdies wurden mittlerweile eine historische Erkundung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 218 erstellt, deren Ergebnisse als Hinweise zu Bodenschutz und Altlasten bzw. als Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Durch diese Änderungen wurde eine erneute Offenlage der Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Diese fand vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020

statt.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a BauGB i. v. mit § 13 BauGB gingen während der Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2020, worin über die Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 04. Dezember 2020 gebeten wurde. In dieser Zeit gingen von 16 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, von denen fünf abwägungsrelevant waren. Die daraus resultierenden Änderungen sind lediglich klarstellender Natur; insofern kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.