



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	18.12.2020	1891/20 - I/652 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.01.2021		
Ortsbeirat Garbenheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 09 „Am Spies“, 1. Änderung ST Garbenheim
- Einleitungsbeschluss**

Anlage/n:

Geltungsbereich der 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 9 „Am Spies“ (verkleinert; Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Am Spies“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Wetzlar, den 18.12.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 den Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr beschlossen. Demnach soll in jedem Stadtteil ein Feuerwehrstandort existieren. Für den Standort Garbenheim wurde in diesem Zusammenhang Handlungsbedarf in Bezug auf die Unterbringung der Feuerwehr festgestellt.

Aus diesem Grunde gibt es derzeit Planungen, den bisherigen Standort des Feuerwehrgerätehauses Garbenheim in der Bahnhofstraße 4 aufzugeben und an anderer Stelle im Stadtteil einen Neubau zu errichten, der den heutigen Anforderungen entspricht.

Als geeigneter Standort hat sich hierbei der Bereich des Festplatzes Garbenheim an der Kreisstraße am Ortsausgang in Richtung Dorlar herausgestellt. Zum einen kann hier der notwendige Flächenbedarf bedient werden, zum anderen befindet sich der Standort nicht, wie der bisherige Standort, inmitten eines Wohngebietes, wodurch das Konfliktpotential hinsichtlich Lärmimmissionen minimiert werden kann. Überdies sind keine weiteren geeigneten Flächen im Stadtteil Garbenheim bekannt. Um den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern, ist eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09 „Am Spies“ erforderlich.

Dieser erlangte am 07.08.1998 Rechtskraft und setzt für den Bereich des Festplatzes zum Teil eine *Öffentliche Grünfläche: Festplatz* und zum Teil eine *Öffentliche Grünfläche: Spielplatz* fest. Die angrenzenden Tennisplätze des Tennisclubs Garbenheim e. V. fallen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes; die Fläche ist mit der Nutzung *Öffentliche Grünfläche: Tennisplatz* festgesetzt. Neben Flächen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls eine Fläche zur Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese festgesetzt. Im südwestlichen Geltungsbereich ist zudem eine *Gemeinbedarfsfläche: Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* festgesetzt. Hier war der Bau einer Mehrzweck-Sporthalle vorgesehen, der dann jedoch nicht realisiert wurde. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09 „Am Spies“ sollte hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen sichern.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses ist die Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang soll der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 09 überprüft und ggf. neu geordnet werden. Zudem soll der Geltungsbereich um die beiden nördlich angrenzenden Wiesengrundstücke sowie um die drei östlich angrenzenden Grundstücke, auf denen bereits Bebauung besteht, erweitert werden. Mit dem erweiterten Geltungsbereich ergibt sich zudem die Möglichkeit, neben dem Feuerwehrgerätehaus ebenfalls noch einzelne Gewerbegrundstücke zu entwickeln; die genaue Zuordnung der Flächen steht jedoch noch nicht fest. Die Tennisplätze sowie die Bestandsbebauung östlich der Tennisplätze bleiben hiervon unberührt; es sollen entsprechende bestandssichernde Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Fläche des erweiterten Geltungsbereiches beträgt rund 34.000 m².

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt; die Anwendungsvoraussetzungen des §13a BauGB werden vorliegend erfüllt. Hierbei ist jedoch noch zu klären, ob die Planung in die in § 13a angeführten Fallgruppe 1 (also weniger als 20.000 m² Grundfläche) oder Fallgruppe 2 (20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche) fällt. Dies ist aufgrund des derzeitigen Planungsstandes noch nicht abschließend zu beantworten. Hiernach entscheidet sich dann, ob eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, die Bedingung für ein Verfahren nach § 13a BauGB Fallgruppe 2 wäre.

Zunächst soll der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Spies“ gefasst werden, um das Bauleitplanverfahren formal zu beginnen. Nach Ausarbeitung der vollständigen Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Planunterlagen vor Durchführung der Offenlegung nochmals zur Beratung in den Geschäftsgang der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.