



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	18.12.2020	1892/20 - I/648 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	25.01.2021		
Ortsbeirat Dutenhofen	19.01.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 14 „Im Ringelfelde,, Stadtteil Dutenhofen  
Erneuter Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

### **Anlage/n:**

- Antrag von Herrn Helmut Schneider (Autohaus Schneider GmbH) vom 12.12.2018 auf Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dutenhofen Nr. 14 „Im Ringelfelde“
- Bebauungsplan (verkleinert, Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

### **Beschluss:**

1. Dem Antrag auf Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Ringelfelde“, Dutenhofen wird zugestimmt.
2. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2008 erfolgt die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die bereits durchgeführte Offenlegung des Bebauungsplan-

Entwurfes im beschleunigten Verfahren wird als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des nun zur Anwendung kommenden zweistufigen Regelverfahrens gewertet.

3. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Ringelfelde“, Dutenhofen wird zugestimmt, zugleich wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Im Ringelfelde“ als Entwurf beschlossen.
4. Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 18.12.2020

gez. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Veranlassung und Planziel sowie Aufstellungsverfahren**

Die Absicht der Autohaus Schneider GmbH, den seit 1973 bestehenden Firmenstandort in Wetzlar-Dutenhofen in Richtung Süden und Osten zu erweitern, wurde bereits 2008 an die Stadt Wetzlar kommuniziert und daraufhin bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dem vorangegangen waren verschiedene Baumaßnahmen in den Jahren 1981 bis 2002 zur Erweiterung und Sicherung des Standortes, die auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden konnten. Erst die ab 2008 angestrebten Erweiterungen des Betriebsgeländes und die Sicherung der im östlichen Bereich des Betriebsgeländes bestehenden Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen erforderten die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die angestrebte Erweiterung erfolgte aus den bereits damals vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufes und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers erforderliche Ausnutzung boten. Daher wurde am 12.11.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Im Ringelfelde“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Planziel war die Ausweisung eines Mischgebietes i. S. d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um neben den bestehenden und geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen im Bereich des Autohauses Schneider GmbH, auch die entlang der Gießener Straße, unmittelbar benachbart gelegenen Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung im Sinne einer baulichen Abrundung des Ortsrandes zu schaffen.

Da es sich beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB um ein einstufiges Verfahren handelt, wurde daraufhin die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren wurde anschließend jedoch nicht weitergeführt. Angesichts der gegenwärtigen Bestrebungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes sowie der weiterhin erforderlichen Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen im Plangebiet soll nunmehr das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden. Da die bislang unbebaute Fläche für die geplante Errichtung des weiteren Wohngebäudes bauplanungsrechtlich bislang noch als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten ist, wird das Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt. Die bereits durchgeführte Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes im beschleunigten Verfahren wird hierbei als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des nun zur Anwendung kommenden zweistufigen Regelverfahrens gewertet. Das Planziel, die Ausweisung eines Mischgebietes i. S. d. § 6 BauNVO sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben unverändert erhalten, wohingegen die Festsetzungen des früheren Bebauungsplan-Entwurfes nach Maßgabe der konkreten Vorhabenplanung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst werden.

### **Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Dutenhofen, südlich der Gießener Straße (Landesstraße L 3451) und umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,2 ha, wobei die gesamte Fläche auf das Mischgebiet entfällt. Im Bestand setzt sich das Plangebiet gegenwärtig aus dem Betriebsgelände der Autohaus Schneider GmbH mit

bestehenden baulichen Anlagen sowie bereits weitgehend versiegelten Hof-, Stell- und Lagerflächen und aus den sich westlich sowie südsüdöstlich an das Betriebsgelände anschließenden Wohngebäuden mit zugehörigen Freiflächen zusammen. Weiterhin umfasst das Plangebiet im Südosten des Betriebsgeländes eine bislang noch unbebaute Fläche, auf der die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant ist und bei der es sich aktuell um strukturarmen Vielschnittrasen handelt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 11, die Flurstücke 25, 26, 27, 28, 29, 31, 30/1, 30/2, 30/3, 58/2 und 58/4 teilweise.

## **Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen (Planung)“ und „(Bestand)“ 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 ebenfalls nicht entgegen.

## **Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange**

Die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes soll unter Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens erfolgen, sodass nunmehr die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich ist.

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung ist wesentlich, dass die 2008 – zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses – vorherrschenden Biotop- und Nutzungstypen der Flächen als Grundlage für die Bilanzierung gelten. Hierbei wird ersichtlich, dass der Eingriffsbereich lediglich das Flurstück 30/2 (Aktuell: Wohngebäude), den südlichen Bereich des Flurstückes 30/1 (Aktuell: Hofflächen zwischen dem Betriebsgelände und dem rückwärtig gelegenen Wohngebäude) und den südlichen Bereich des Flurstückes 31 (Aktuell: unbebaute Freiflächen) umfasst. Im kompletten Eingriffsbereich fanden seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nutzungsänderungen statt, zumal im nördlichen Bereich des Flurstückes 30/2 zwischenzeitlich ein Wohngebäude errichtet wurde. Jedoch wurde bereits für die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs im beschleunigten Verfahren ein Umweltbericht (Ingenieurbüro für Umweltplanung 2008) erstellt, indem die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Biotop- und Nutzungstypen beschrieben und der Eingriff bilanziert wurde. Die damals dokumentierten Nutzungen werden bei der gegenwärtigen Eingriffsberechnung berücksichtigt.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Zuordnung entsprechender Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der bereits durchgeführten Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs im beschleunigten Verfahren vom 08.12.2008 bis einschließlich 23.01.2009, die nunmehr als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gewertet werden soll, sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wetzlar (Hinweise zur Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt sowie zu den Vorgaben und der Darstellung der straßenrechtlichen Bauverbotszone, zur äußeren verkehrlichen Erschließung über die Landestraße L 3451, zur Bewertung des Verkehrsaufkommens und zur Verkehrssicherheit), vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum (Hinweise zur Betroffenheit der Landwirtschaft und zu den grünordnerischen Festsetzungen), vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Bauen und Umwelt (Hinweise zur Nicht-Betroffenheit von Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete, zur Wasserversorgung und Abwasserableitung sowie zum Bodenschutz), von den Naturschutzverbänden des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar (Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zu den grünordnerischen Festsetzungen) sowie vom Regierungspräsidium Gießen (Hinweise aus Sicht der Raumordnung, Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz, Lage innerhalb eines erloschenen Bergwerksfeldes) abgegeben.

Sofern die Hinweise und Anregungen relevant für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind und gegenwärtig noch Gültigkeit haben, wurden sie bei der Fortschreibung der Planunterlagen berücksichtigt.

### **Weiteres Verfahren**

Die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.