



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	26.05.2021	0082/21 - I/16 -
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.06.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	16.06.2021		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 219 "Nördlich der Braunfelser Straße/Eiserne Hand",
1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (verkleinert, Original hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB:

- 1.1.1 Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.2.1 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden zur Kenntnis genommen.
- 1.2.2 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden zur Kenntnis genommen.
- 1.2.3 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3.1 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Gewässer und Wasserschutzgebiet, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Grundwasser, Wasserversorgung, Abwasserabteilung und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.
- 1.3.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Grundwasser, Wasserversorgung, Abwasserabteilung und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird zum Teil entsprochen.
- 1.3.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Grundwasser, Wasserversorgung, Abwasserabteilung und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3.5 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Altlasten/ Bodenverunreinigungen, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3.6 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Altlasten/ Bodenverunreinigungen, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.4.1 Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4.2 Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4.3 Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.
- 1.4.4 Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.
- 1.4.5 Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.
- 1.4.6 Der Hinweis der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen.
- 1.5.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.5.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.1 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.4 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird zur Kenntnis genommen.

- 1.6.5 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.6 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.7 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.8 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.6.9 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.10 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen..
- 1.6.11 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.12 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.13 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.14 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

- 1.7.1 Im Rahmen der Entwurfsöffnung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße/ Eiserne Hand“, 1. Änderung, Kernstadt Wetzlar, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.7.1 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes von Gemischte Baufläche hin zu Gewerbliche Baufläche zur Kenntnis.

Wetzlar, den 26.05.2021

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

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. Aufgrund der Planreife (§ 33 BauGB) wurde die Lagerhalle zwischenzeitlich errichtet. 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 zudem, 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.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in der Sitzung am 28.08.2019 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Formal handelt es sich um die 1. Änderung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten, wurde 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.

Daraufhin wurde im September/ Oktober 2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB und die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Es gingen im Rahmen der Beteiligungsverfahren Stellungnahmen mit Anregungen ein von der Telekom GmbH, von Hessen Mobil, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, von der PLEdoc GmbH, vom Regierungspräsidium Darmstadt und vom Regierungspräsidium Gießen.

Während der Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen nur ergänzende Hinweise und Anregungen geäußert. Lediglich in einer Stellungnahme wurden Bedenken im Hinblick auf den Bodenschutz geäußert. Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB sowie aus der Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

Die Planunterlagen wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen überarbeitet und ergänzt. Dies umfasst im Wesentlichen ergänzende Hinweise hinsichtlich der ggf. bestehenden Grundwasserproblematik sowie des Schutzstreifenbereiches der außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan Nr. 219 Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ – 1. Änderung, Kernstadt Wetzlar, gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Um Beschlussfassung wird gebeten.