STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	30.08.2021	0194/21 - I/66 -

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.09.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 07 „Stockwiese„, 3. Änderung
-Satzungsbeschluss-

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Schallimmissionsprognose
Gutachten Altflächenerkundung

Beschluss:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

1.1. Die Hinweise vom Amt für Bodenmangement Marburg mit den lfd. Nummern 1-3 werden zur Kenntnis genommen.

1.2. Die Hinweise von der Deutschen Telekom Technik GmbH mit den lfd. Nummern 1-2 werden zur Kenntnis genommen.

1.3. Die Ausführungen von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, mit den lfd. Nummern 1-4 werden zur Kenntnis genommen, die Hinweise mit der lfd. Nummer 5 werden zur Kenntnis genommen und der dortigen Anregung wird nicht entsprochen, die Hinweise mit den lfd. Nummern 6-12 werden zur Kenntnis genommen.

1.4. Die Hinweise mit der Nummer 1 des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, werden zur Kenntnis genommen.

1.5. Die Hinweise des Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz, mit den lfd. Nummern 1-8 werden zur Kenntnis genommen.

1.6. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen mit der lfd. Nummer 1-3 werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise mit der lfd. Nummer 4 werden zur Kenntnis genommen und der dortigen Anregung wird entsprochen. Die Hinweise mit den lfd. Nummern 5-13 werden zur Kenntnis genommen.

1.7. Die Hinweise des Wasserverbands Kleebach mit den lfd. Nummern 1-3 werden zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

2.1 Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 07 „Stockwiese“, 3. Änderung, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung und Umweltbericht 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.

Wetzlar, den 30.08.2021 gez. Kortlüke

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan 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 in östlicher Richtung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen geschaffen werden. Im Zuge der Planung können somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen geschaffen werden. Zugleich wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen.

Während sich das bestehende Betriebsgelände der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt ist, war der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, so dass zur Umsetzung der Planung ein Bebauungsplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 wird der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes kongruent zum Bebauungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird demgegenüber noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher für den Bereich des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung, zu ändern. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2018 dementsprechend Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „In der Stockwiese“ gefasst sowie die Einleitung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar in diesem Bereich beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.08.2019 bis zum 23.09.2019.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 27.05.2020 gefasst. Es erfolgte in diesem Rahmen auch eine Darstellung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie eine Darlegung, in welcher Form mit den darin angesprochenen Belangen im weiteren Verfahren umgegangen werden soll. Zur Offenlage wurde der Planentwurf dahingehend angepasst, dass die durch den Bebauungsplan zulässigen und vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft über die Zuordnung zu einer Ökokontomaßnahme erfolgt und nicht mehr über die Festsetzung einer in den Bebauungsplan integrierten Ausgleichsfläche.

Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form

einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020.

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. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein von vom für Bodenmanagement Marburg, der Deutschen Telekom Technik GmbH, Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung Landwirtschaft und Forsten und Abteilung Wasser und Bodenschutz, dem Regierungspräsidium Gießen sowie dem Wasserverband Kleebach.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie (in synoptischer Form) die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen mussten keine Änderungen gegenüber der offengelegten Fassung vorgenommen werden. Der Satzungsbeschluss kann daher nach Beschlussfassung über die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 07 „Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung, wird nach Genehmigung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Gießen und deren anschließenden Bekanntmachung durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der WNZ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.