



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	28.03.2022	0396/22 - I/132 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.04.2022		
Ortsbeirat Dutenhofen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2022		

Betreff:

Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 14 "Im Ringelfelde"
Satzungsbeschluss

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (verkleinert; Original hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht
Historische Erkundung

Beschluss:

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

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

1.2 Über die Stellungnahme, Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

2. Satzungsbeschluss

2.1 Der Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 14 „Im Ringelfelde“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.2 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 28.03.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel sowie Aufstellungsverfahren

Die Absicht der Autohaus Schneider GmbH, den seit 1973 bestehenden Firmenstandort in Wetzlar, südlich der Gießener Straße (Landesstraße L 3451), in Richtung Süden und Osten zu erweitern, wurde bereits 2008 an die Stadt Wetzlar kommuniziert und daraufhin bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dem vorangegangen waren bereits zwischen den Jahren 1981 bis 2002 Baumaßnahmen zur Erweiterung und Sicherung des Standorts, 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, erforderte 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 Betriebsablaufs 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, wurde das Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar fasste am 23.02.2021 den erneuten Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss. Die bereits durchgeführte Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs 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-Entwurfs nach Maßgabe der konkreten Vorhabensplanung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst wurden.

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 rückwärtig an das Betriebsgelände anschließenden Wohngebäuden mit zugehörigen Freiflächen zusammen. Weiterhin umfasst das Plangebiet im Südosten, rückwärtig des Betriebsgeländes bislang noch unbebaute Flächen, auf denen die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant ist und bei denen 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, 30/1, 30/2, 30/3, 31, 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 rechtswirksame 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 erfolgte unter Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich wurde.

Darin werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB systematisch zusammengetragen und bewertet. 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 Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Eingriffsbilanzierung 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 rückwärtig des Betriebsgeländes), 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 Bebauungsplans 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 wurden 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 (Kernfläche „Nördlicher Cleebaum“ von HessenForst). Ein entsprechender Vertrag wurde bereits zwischen HessenForst und der Autohaus Schneider GmbH geschlossen; der Stadt Wetzlar entstehen hierdurch keine Kosten.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die nunmehr als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gewertete Offenlage im Rahmen des beschleunigten Verfahrens erfolgte vom 08.12.2008 bis einschließlich 23.01.2009.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach erneutem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgte vom 03.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021. 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. Die Regelauslegungszeit von einem Monat wurde aufgrund der Corona-Pandemie verlängert; der vorliegende Sachverhalt selbst weist eine überschaubare Komplexität auf, sodass dies nicht zu einer Abweichung von der Regelauslegungszeit geführt hätte.

Im Rahmen der Offenlegung vom 03.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 27 Stellungnahmen ein, davon sechs mit Hinweisen oder Anregungen (BUND Kreisverband Lahn-Dill, Deutsche Telekom Technik GmbH, Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises: Wasser und Bodenschutz, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Regierungspräsidium Gießen und Wasserverband Kleebach). Abwägungsvorschlag einschließlich der originalen Stellungnahmen befinden sich im Anhang.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 14 „Im Ringelfelde“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Um Zustimmung wird gebeten.