



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	28.09.2022	0548/22 - I/184 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	10.10.2022		
Ortsbeirat Hermannstein			
Magistrat	17.10.2022		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, – 4. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Entwurf des Bebauungsplanes, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

### **Beschluss:**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ – 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB ist durchzuführen.

Wetzlar, den 28.09.2022

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Veranlassung und Planziel**

Der Bereich „Dillfeld“ im Übergang zum Stadtteil Hermannstein stellt heute mit den ansässigen Unternehmen und Gewerbebetrieben einen Hauptschwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet Wetzlar dar. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben und für die Sicherung der insbesondere aus Sicht des Natur- und Hochwasserschutzes von baulichen Nutzungen freizuhaltenen Flächen bildete dabei zunächst der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ von 1997. Mit der seit 2000 rechtswirksamen 1. Änderung wurde der ursprüngliche Bebauungsplan zwar umfangreich überarbeitet, ist aber in seinen Grundzügen letztlich noch heute maßgeblich.

Seitens der Firma CARL ZEISS AG ist nunmehr die Errichtung eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes mit zugehörigem Parkhaus und Technikgebäude auf dem Flurstück 58/11 vorgesehen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld, Teil 1+4“ von 2000, im Zuge derer zwar bereits Industriegebiet festgesetzt, aber die Baumassenzahl auf ein Maß von 8,0 begrenzt wird. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens bedarf es einer entsprechenden Anpassung der Festsetzung und somit der Änderung des Bebauungsplanes.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ umfasst innerhalb des Geltungsbereiches demnach ausschließlich die Erhöhung der bislang für das Industriegebiet geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 werden hingegen entweder unverändert zeichnerisch übernommen oder sollen als textliche Festsetzungen unverändert fortgelten.

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

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im mittleren „Dillfeld“ südlich der hier verlaufenden Abzweigung der Straße Dillfeld, die auf der Höhe des Plangebietes mit einer Wendeanlage endet und schließt sich unmittelbar an die nördlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen an. Südlich grenzt der Gewässerverlauf des Lindenbaches mit dem entsprechenden Uferbereich an, während sich weiter östlich ein geschotterter Wirtschaftsweg und mit Gehölzen bestandene Grünflächen sowie daran anschließend der Gewässerverlauf der Dill befinden.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 30, das Flurstück 58/11 und somit eine Fläche von rd. 2,7 ha.

## **Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen**

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche, geplant“ 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 somit nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ besitzt seit dem 27.11.1997 Rechtskraft. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan umfangreich überarbeitet. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und besitzt seit dem 10.07.2000 Rechtskraft. Am 06.03.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar zudem die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Satzung beschlossen. Die seit 2013 rechtswirksame 2. Änderung bezieht sich jedoch lediglich auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches. Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen schließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der im nördlichen „Dillfeld“ nach Norden hin bis zu der hier verlaufenden Straßenführung bzw. Hochwasserschutzmaßnahme verbliebenen Freiflächen geschaffen werden.

## **Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird daher ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, im Zuge dessen die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung hinreichend berücksichtigt werden können. Ferner wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

Die Grundsätze der Machbarkeitsstudie für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord (DS 0455/22 – I/155) werden sinngemäß angewandt.

## **Verfahrensablauf**

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## **Kosten**

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft übernommen; hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.