



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	06.03.2023	0731/23 - I/241 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.03.2023		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	14.03.2023		
Bauausschuss	20.03.2023		
Stadtverordnetenversammlung	28.03.2023		
Vorlageninformation			

Betreff:

**Bebauungsplan Hermannstein Nr. 8 "Dillfeld", 4. Änderung
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 13a i.V.m. § 13 BauGB:

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB:

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

2. Satzungsbeschluss

2.1. Der Bebauungsplan Hermannstein Nr. 8 „Dillfeld“, 4. Änderung, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.2 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 06.03.2023

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 ein Industriegebiet festgesetzt, aber die Baumassenzahl (BMZ) auf ein Maß von 8,0 begrenzt wird. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wurde eine Erhöhung der festgesetzten Baumassenzahl von 8,0 auf 12,0 und somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 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 wurde 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 Laidenbaches 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.

Verfahren

Am 24.11.2022 wurde der Beschluss zur Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Hermannstein Nr. 8 „Dillfeld“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar gefasst. Es wurde dabei beschlossen, dass die Änderung des Bebauungsplanes als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einstufiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden

soll. 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 wurde 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 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zur Verhinderung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände neben Vermeidungsmaßnahmen für die Klappergrasmücke auch vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Zauneidechsen vorzusehen. Entsprechende Maßnahmen wurden abgestimmt und konkretisiert und werden kurzfristig umgesetzt (Schaffung von vorlaufenden Ersatzhabitaten, ökologische Baubegleitung, Sicherung des Baufensters durch einen Reptilienzaun). Darüber hinaus werden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch entsprechende Maßnahmen für die Schlingnatter berücksichtigt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge einer Umsetzung der Planung kann daher ausgeschlossen werden. Hinweise auf entsprechende Vorgaben sowie zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte am 03.12.2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023. Da eine Beteiligung über die Weihnachtsfeiertage stattfand, wurde die Regelauslegungszeit von einem Monat verlängert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind sechs Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Es liegen Stellungnahmen von Hessen-Forst, Hessen Mobil, dem Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, dem Rhein-Main-Verkehrsverbund, dem Regierungspräsidium Gießen sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt (Kampfmittelräumdienst) vor.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme des „Reine Luft für Wetzlar e.V.“ eingegangen.

Die Stellungnahmen mit Beschlussempfehlungen sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Abwägungsempfehlungen erfolgen auf Grundlage einer synoptischen Gegenüberstellung mit den Stellungnahmen.

Aufgrund der vorgelegten Stellungnahmen wurden geringfügige Anpassungen an dem Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf zur Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, wies in seiner Stellungnahme vom 19.01.2023 darauf hin, dass sich nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Waldfläche im Sinne des § 2 Hessischen Waldgesetzes befände und regte an, zur Vermeidung von Gefahren, die von umstürzenden Bäumen ausgehen können, mit der Bebauung einen Abstand von 25 m von der Waldparzelle 57/2 einzuhalten und entsprechend die Baugrenze in diesem Bereich zurückzunehmen. Der Anregung wurde unter anderem damit gefolgt, dass die aus dem Ursprungsplan übernommene Baugrenze um 5 m

zurückgenommen wurde, sodass ein hinreichender Abstand gegenüber der Waldfläche von 15-20 m gewahrt bleibt. Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, Dritte nicht betroffen sind und durch die Verschiebung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren entbehrlich. Ferner wurde ein Hinweis auf die forstrechtlichen Belange in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Desweiteren wurden aufgrund der vorgelegten Stellungnahmen mehrere Hinweise in den Planunterlagen ergänzt:

- Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 13.01.2023 wurden Hinweise zu Hinweisschildern und Werbeanlagen in der Nähe zur Bundesstraße in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, vom 05.01.2023 wurden das bestehende Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen und entsprechende Hinweise auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Hinweise kamen auch von der Abteilung „Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz“ des Regierungspräsidiums Gießen. Außerdem wurden Hinweise auf gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sowie zum vorsorgenden Bodenschutz in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 19.01.2023 wurden Hinweise zur zulässigen Ableitmenge des Niederschlagswassers in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und Ausführungen zum vor- und nachsorgenden Bodenschutz sowie zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung ergänzt.
- Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom 12.01.2023 wurden Hinweise zum potenziellen Vorhandensein von Kampfmitteln die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Änderungen am Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden nicht vorgenommen. Auf dieser Grundlage kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten. Die Kosten für die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens durch das Planungsbüro Fischer wurden von der Carl Zeiss AG übernommen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.