STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	13.07.2026	0108/26 - I/43

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.07.2026		
Ortsbeirat Garbenheim			
Magistrat	03.08.2026		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	11.08.2026		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	26.08.2026		

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 09 „Am Spies", 1. Änderung, Stadtteil Garbenheim
- Entwurfsbeschluss -

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung mit Umweltbericht – Teil A: Begründung
Begründung mit Umweltbericht – Teil B: Umweltbericht
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Faunistischer Fachbeitrag
Grünordnungsplan Erläuterungsbericht
Grünordnungsplan Bestandskarte
Grünordnungsplan Maßnahmenplan
Historische Erkundung
Bodenluft- und Grundwasseranalyse

Beschluss:

Der Bebauungsplan Garbenheim Nr. 09 „Am Spies“, 1. Änderung, wird als Entwurf

beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 13.07.2026 gez. Hundertmark

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 den Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr beschlossen. Für den Standort Garbenheim wurde in diesem Zusammenhang Handlungsbedarf in Bezug auf die Unterbringung der Feuerwehr festgestellt.

Aus diesem Grund gibt es derzeit Planungen, den bisherigen Standort des Feuerwehrgerätehauses Garbenheim in der Bahnhofstraße 4 aufzugeben und an anderer Stelle im Stadtteil einen Neubau zu errichten, der u. a. hinsichtlich der Größe der Fahrzeughalle den heutigen Anforderungen entspricht.

Als geeigneter Standort hat sich hierbei der Bereich des Festplatzes Garbenheim, nördlich der Kreisstraße am Ortsortsaugang in Richtung Dorlar herausgestellt. Zum einen kann hier der notwendige Flächenbedarf bedient werden, zum anderen befindet sich der Standort nicht, wie der bisherige Standort, inmitten eines Wohngebietes, sondern angrenzend an ein Gewerbegebiet, wodurch das Konfliktpotential hinsichtlich Lärmimmissionen voraussichtlich minimiert werden kann. Der Festplatz ist zudem bereits überwiegend befestigt bzw. versiegelt, sodass voraussichtlich nur wenig zusätzliche Fläche durch Versiegelung in Anspruch genommen werden muss und auch ein Eingriff in Grünstrukturen minimiert werden kann. Überdies sind keine weiteren geeigneten Flächen in der Ortslage Garbenheim bekannt, die den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen.

Um den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern, ist eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09 „Am Spies“ erforderlich.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Garbenheim, im Bereich des Ortsausgangs Richtung Lahnau-Dorlar und Wetzlar-Dutenhofen. Es wird im Norden durch Grünstrukturen und einen Spielplatz, im Osten durch die Tennisplätze und das Vereinsgebäude des Tennisclub Garbenheim e. V., im Süden durch eine Grünfläche sowie die Kreisstraße und im Westen durch die Straße Wannsweg begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt rund 8.000 m², hiervon entfallen ca. 3.600 m² auf den Neubau des neuen Feuerwehrgerätehauses sowie dazugehöriger Stellplätze und Zufahrten.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2021 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 09 "Am Spies" nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. In diesem Verfahren ist i. d. R. nur ein Beteiligungsschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) vorgesehen.

Nach Hinweisen des Regierungspräsidiums Gießen, wonach die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB nicht gegeben seien, wurde das Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt. Hierbei erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in zwei Schritten, also mit dem zusätzlichen Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verfahrensumstellung erfolgte, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Die Verfahrensumstellung wurde dem Magistrat mittels Mitteilungsvorlage DRU-Nr. 1591/25 am 01.09.2025 mitgeteilt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025.

Bebauungsplanentwurf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein, davon 19 fristgerecht. Zwei Stellungnahmen gingen nach Firstende ein. Hiervon wurde eine berücksichtigt, da Hinweise enthalten waren. Die andere enthielt keine Hinweise, Anmerkungen etc. und wurde dementsprechend nicht in die Abwägung eingestellt.

Von den eingegangenen Stellungnahmen enthielten neun Anregungen oder Hinweise. Die neun in die Abwägung eingestellten Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLNUG), vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises (Abteilung ländlicher Raum – Fachdienst Landwirtschaft und Forsten), von der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV), vom Amt für Bodenmanagement Marburg, von HessenForst, der enwag Wetzlar, vom Regierungspräsidium Darmstadt, vom Regierungspräsidium Gießen sowie vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises (Abteilung Umwelt, Natur, Wasser) abgegeben.

Diese Stellungnahmen wurden dem Abwägungsvorschlag synoptisch gegenübergestellt.

Die Beschlussempfehlung zu den Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Im vorliegenden Entwurfsbeschluss wurden gegenüber dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung die Plankarte, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung überarbeitet und ergänzt und der Umweltbericht angepasst.

Aus den Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingingen, ergaben sich insbesondere folgende Änderungen:

Plankarte:
- Aktualisierung der Katastergrundlage
- Festsetzung einer Waldfläche
- Festsetzung der Randsignatur "Erhalt und Pflege" einer Grünfläche
- Ergänzung von Anpflanz- und Erhalt-Signaturen für Bäume bzw. Sträucher
- Nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan

- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Ergänzung von Hinweisen zum Umgang mit Bauabfällen, zur Vegetationsbrandprävention sowie zu Gefahren durch Bäume
- Redaktionelle Änderungen des Planlayouts

Begründung:
- Aufnahme von Ergänzungen zum ÖPNV
- Ergänzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Umweltbericht:
- Anpassung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz aufgrund der festgesetzten Waldfläche

Die Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht sind in den jeweiligen Dokumenten kenntlich gemacht.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung der städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gemäß §3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

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.

Um Beschlussfassung wird gebeten.