



V E R F A H R E N S V E R M E R K E

EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 13.12.2018

BEKANNTMACHUNG
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES

AM 13.08.2019

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 21.08.2019
23.09.2019

BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT**

GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 21.08.2019 BIS EINSCHLIESSLICH
23.09.2019 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 27.05.2020

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



BEKANNTMACHUNG

DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM 12.06.2020

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT

VOM 22.06.2020 BIS EINSCHLIESSLICH
24.07.2020 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 18.11.2021

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



GENEHMIGUNGSVERMERK

G e n e h m i g t

mit Vfg vom 13.06.2022

Giessen, den 13.06.2022

Regierungspräsidium
Auftrag



Supert

AUSFERTIGUNGSVERMERK

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM HIERZU ERGANGENEN
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAM-
KEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EIN-
GEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN 08. März 2022

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER



WIRKSAM

SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN
ZEITUNG

AM 29. Juni 2022

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

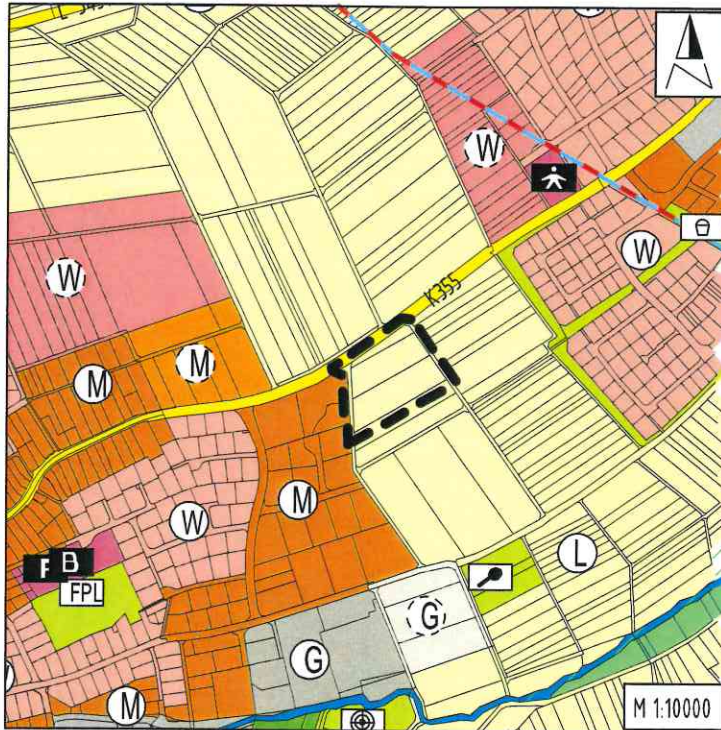
MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

Supert
AMTSLEITUNG





**Flächennutzungsplan Wetzlar, 74. Änderung „In der Stockwiese“,
Stadtteil Münchholzhausen**

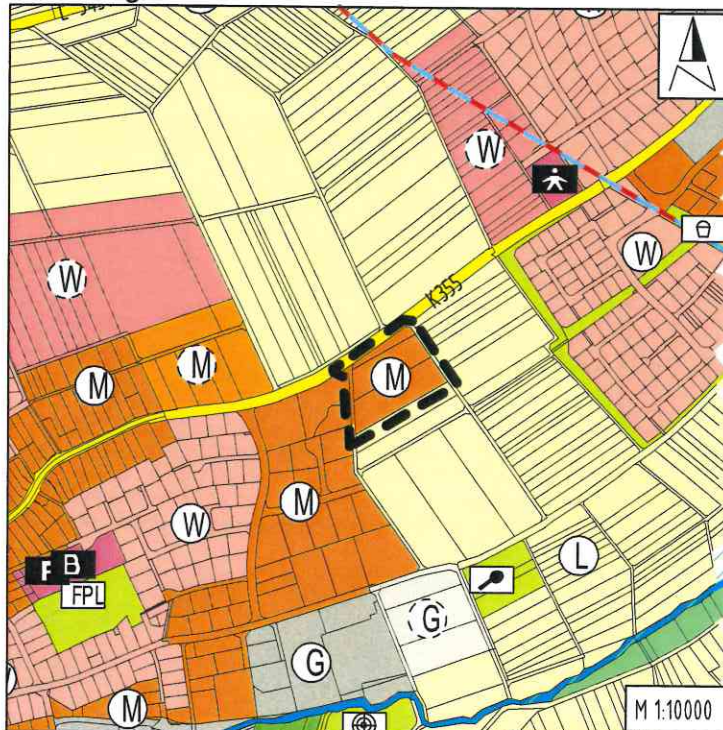
Darstellung des rechtswirksamen
Flächennutzungsplans



Zeichenerklärung:

-  Änderungsbereich
-  gemischte Bauflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Verkehrsflächen

Änderung



Der Magistrat
der Stadt Wetzlar

.....
Dr. Viertelhausen
Bürgermeister

STADT WETZLAR



Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 74. Änderung
Planbereich „Stockwiese / Im Ohleacker“
Stadtteil Münchholzhausen
- Begründung gemäß § 2a BauGB

Veranlassung:

Seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG ist am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zu lasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten erforderlich, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen. Darüber hinaus muss das bestehende Hauptgebäude in Richtung Süden durch Räumlichkeiten für den Werkstatt- und Karosseriebereich sowie durch eine Pflege- und Waschanlage ergänzt werden, um den betrieblichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Herstellers entsprechen zu können. Weiterhin sind der Anbau eines Sozialraumes im Südwesten sowie die Erweiterung des Ausstellungsraumes in Richtung der Gießener Straße geplant. Das bestehende Wohngebäude wird im Bestand gesichert. Die geplanten Erweiterungsflächen sollen unter Einbezug einer für die Erschließung der umliegenden Flächen nicht erforderlichen Wegeparzelle an das Betriebsgelände angebunden werden und dienen der Ausstellung und Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen sowie der Unterbringung ergänzender baulicher Anlagen. Die Stellflächen werden parallel zum Straßenraum der Gießener Straße angeordnet, sodass eine hohe Einsehbarkeit und eine repräsentative Wirkung der Flächen erzielt werden kann.

Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf.

Während für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 bereits *Gemischte Bauflächen Planung* dargestellt werden, sind für die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene und das Plangebiet querende oberirdische Stromversorgungsleitung besteht im Übrigen nicht mehr.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt das Plangebiet an das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene Bebauung im Bereich „In der Stockwiese“.

Der räumliche Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,1 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, und umfasst den östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des angestrebten Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,1 ha.

Übersichtskarte:



genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.



genordet, ohne Maßstab

In den *Vorranggebieten Siedlung Planung* hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Vor Ausweisung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen ist der Bedarf jedoch gemäß den im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben 5.2-5 und 5.3-5 vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* beziehungsweise in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Planung* zu erbringen. Diesbezüglich wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Innenentwicklung und Bodenschutz sowie auf die Standortgebundenheit der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG verwiesen.

Auch seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass die vorliegend geplante Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Siedlung Planung* auf einer Fläche von rd. 1,1 ha im Anschluss an das *Vorranggebiet Siedlung Bestand* demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar werden kann.

Derzeitige Nutzung: Der Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst neben Ackerflächen auch Teilflächen einer städtischen Wegeparzelle.

Topographie: Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nach Süden hin leicht ab. Das Höhenniveau des Plangebietes beträgt rd. 195 m ü.NN.

Innenentwicklung und Bodenschutz: Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsgebäudes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten. Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichem Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgt im Zuge der Aufstellung des angestrebten Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversegelten Flächen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Erweiterung bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einem Umfang von rd. 1,1 ha in Anspruch genommen werden und somit eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Die Grundstücke befinden sich zudem bereits im Eigentum des Unternehmens.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Zugleich wird berücksichtigt, dass die vorgesehenen Erweiterungsflächen über die Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Regionalplan Mittelhessen 2010 aus raumordnerischer Sicht bereits grundsätzlich für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen sind. Demnach wird der geplanten Neuausweisung von Bauflächen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben. Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da nur Flächen im direkten Anschluss an die Kreisstraße K 355 städtebaulich entwickelt werden sollen.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Umweltprüfung: Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Landschaftspflegerische Wertung: Die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes ist als gering zu bewerten, da sich das Plangebiet als strukturarme und intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Kompensationsmaßnahmen: Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und der Planung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Hierzu wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Zudem wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Erschließung und Anbindung: Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355), von wo aus weiterführend über die Landesstraße L 3451 ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn BAB 45 besteht und somit eine überörtliche Anbindung ermöglicht wird. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Wetzlar–Münchholzhausen, Stockwiese“ in rd. 200 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist Bestand und erfolgt über die Straße Stockwiese sowie ergänzend über die rückwärtig gelegene Stichstraße Ohlacker.

Die Erschließung der vorgesehenen Erweiterungsflächen erfolgt zunächst über das bestehende Betriebsgelände. Da dies jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg sowie den weiteren zuständigen Stellen und Behörden im Rahmen einer Standortbesichtigung im März 2019 die Möglichkeiten einer ergänzenden Zufahrt auf das Betriebsgelände ausgehend von der Kreisstraße K 355 im Bereich der freien Strecke außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt erörtert.

Da es sich bei dem Straßenabschnitt um keine klassische freie Strecke handelt, wurde der Planung einer solchen Zufahrt unter Berücksichtigung der gesicherten Führung des Fußgänger- und Radverkehrs und der Einsicht im Zufahrtbereich seitens der beteiligten Stellen grundsätzlich zugestimmt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Kreisstraße K 355 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 HStrG sowie der Baubeschränkungszone i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Darstellung von *Gemischten Bauflächen* im Kontext der im Umfeld vorhandenen und im Bereich des Baugebietes „Schattenlänge“ geplanten gemischten und sonstigen Nutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege und anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von der weiteren gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsgelände der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG ausgehenden Emissionen aus Gewerbelärm und deren Einwirkungen auf die Umgebung, wurde das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, mit der Durchführung schalltechnischer Berechnungen und der Erstellung eines entsprechenden Immissionsgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beauftragt. Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob der Betrieb des Autohauses die geltenden Immissionsrichtwerte in der Umgebung einhält und die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die Durchführung der Schallausbreitungsrechnung zur Bestimmung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten erfolgte dabei auf der Grundlage von Emissionsansätzen für den Betrieb des Autohauses anhand der Anzahl einzelner Vorgänge bzw. deren Einwirkzeit.

Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) verglichen.

Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten ein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden zudem deutlich unterschritten. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose für den zukünftigen vergrößerten Betrieb des Autohauses Weller ergab die sichere Einhaltung der in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes mit entsprechender Nutzung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem keine oberirdischen Gewässer.

Die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung. Die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nördlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) befindet sich das geplante Baugebiet „Schattenlänge“. Die Planung sieht hier für die Ableitung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung und eine Einleitung in den Welschbach vor. Das auf der Erweiterungsfläche anfallende Regenwasser soll künftig über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dieser Regenwasserkanal DN 1200 verläuft teilweise entlang des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 9 m. Die Erweiterungsfläche ist in vollem Umfang und ohne erforderliche Drosselung in der hydraulischen Leistungsfähigkeit des geplanten Regenwasserkanals berücksichtigt.

Altlasten/Hinweise:

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es jedoch bei allen, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Erdaushubarbeiten sind daher im Bereich der Altstandorte durch eine(n) sachkundige(n) Gutachter/in zu begleiten.

Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall – auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, vorzulegen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird in der Stellungnahme vom 02.12.2019 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen

74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG ist am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten erforderlich, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen. Darüber hinaus muss das bestehende Hauptgebäude in Richtung Süden durch Räumlichkeiten für den Werkstatt- und Karosseriebereich sowie durch eine Pflege- und Waschanlage ergänzt werden, um den betrieblichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Herstellers entsprechen zu können. Weiterhin sind der Anbau eines Sozialraumes im Südwesten sowie die Erweiterung des Ausstellungsraumes in Richtung der Gießener Straße geplant. Das bestehende Wohngebäude wird im Bestand gesichert. Die geplanten Erweiterungsflächen sollen unter Einbezug einer für die Erschließung der umliegenden Flächen nicht erforderlichen Wegeparzelle an das Betriebsgelände angebunden werden und dienen der Ausstellung und Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen sowie der Unterbringung ergänzender baulicher Anlagen. Die Stellflächen werden parallel zum Straßenraum der Gießener Straße angeordnet, sodass eine hohe Einsehbarkeit und eine repräsentative Wirkung der Flächen erzielt werden kann. Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung der Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung sowie für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes geschaffen. Zugleich wurde Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zudem wurden die bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1995 an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

Während für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 bereits „Gemischte Bauflächen Planung“ dargestellt werden, sind für die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene und das Plangebiet querende oberirdische Stromversorgungsleitung besteht im Übrigen nicht mehr. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, standen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wurde daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsbauwerkes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten.

Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichem Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgte im Zuge der Bauleitplanung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Zudem beinhaltet der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsaufnahme, Bodenvorbelastung und -bewertung; Bodenentwicklungsprognose und eingriffsminimierende Maßnahmen sowie Eingriffsbewertung.
- Wasser: Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Abfluss- und Überschwemmungsgebieten; eingriffsminimierende Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Klima und Luft: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima; eingriffsminimierende Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit mit Bestands- und Eingriffsbewertung.
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den planungsrelevanten Tierartengruppen sowie der Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldlerche und Rebhuhn; Verweis auf artenschutzrechtliche Hinweise und sonstige Vermeidungsmaßnahmen mit Bewertung.
- Biologische Vielfalt: Keine nachteiligen Wirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Beschreibung der Auswirkungen der Planung; eingriffsminimierende Maßnahmen und Eingriffsbewertung.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete; keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine negativen Wirkungen der Planung auf benachbarte Wohnflächen sowie auf das Schutzgut Erholung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Verweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Prüfung und des Immissionsgutachtens.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch den Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den Kompensationsbedarf ermittelt und Regelungen zur Eingriffskompensation umfasst. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen in der Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Amt für Bodenmanagement Marburg (29.06.2020): Hinweise zu zwischenzeitlich erfolgten Neuparzellierungen einzelner Flurstücke (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Planunterlagen wurden reaktionell angepasst).
- Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019 und 20.07.2020): Hinweise zu bestehenden Telekommunikationslinien sowie zu den diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Verlauf der im Plangebiet befindlichen hochwertigen Telekommunikationslinien der Telekom wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen).
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (20.09.2019 und 20.07.2020): Hinweise und Anregungen zur äußeren verkehrlichen Erschließung, zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, zum geplanten Neubau einer Betriebszufahrt, zum Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der Kreisstraße K 355, zu Bereichen mit Zugangs- und Zufahrtsverbot sowie zur straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße, zur Verkehrssicherheit, zum Immissionsschutz sowie zum Ankauf kreiseigener Flächen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung überwiegend entsprochen).
- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft (14.08.2019 und 25.06.2020): Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).
- Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz (19.09.2019 und 06.07.2020): Hinweise zu Grundwasser, Wasserversorgung, Abwasserableitung, Niederschlagswasser, Bodenschutz sowie zu Altlasten und Bodenverunreinigungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; für die entsprechenden Altstandorte wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Einzelfallrecherche erstellt).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (23.09.2019): Gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der in den Planunterlagen zum Bebauungsplan enthaltene Hinweis wurde entsprechend der vorgebrachten Formulierung angepasst).
- Regierungspräsidium Gießen (23.09.2019 und 04.08.2020): Beurteilung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht; Hinweise zu Grundwasser, Wasserversorgung, oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz; Hinweise und Anregungen zu Abwasser und Entwässerung, vorsorgender Bodenschutz und nachsorgender Bodenschutz (Altstandorte); Hinweise zu Abfallwirtschaft und Erdarbeiten, Immissionsschutz, erloschene Bergwerksfelder, Landwirtschaft, Landschafts- und Naturschutzgebiete und forstliche Belange (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; eine entsprechende Entwässerungsvorplanung wurde erstellt und für die entsprechenden Altstandorte wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine historische Erkundung (Einzelfallrecherche) erstellt. Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht dargestellt und wurden in die Umweltprüfung und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (02.12.2019): Lage in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen sowie Hinweise auf diesbezügliche Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (23.09.2019): Hinweise zu allgemeinen Zielen der CO₂-Reduktion, zur Vermeidung der Erderwärmung und zur Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Wasserverband Kleebach (17.09.2019): Hinweise und Anregungen zur Entwässerung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; eine entsprechende Entwässerungsvorplanung wurde erstellt).
- Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Brandschutz (18.06.2020): Hinweise und Anregungen zum vorsorgenden Brandschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).

- Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Umwelt und Naturschutz (23.09.2019): Hinweise und Anregungen zu Altlasten/Bodenschutz (Altstandorte) und Kampfmittel; Hinweise und Anregungen zum Artenschutz, zum Umweltbericht, zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie zu der im Bebauungsplan enthaltenen Artenauswahl/Pflanzliste; Hinweise und Anregungen zu den Belangen des Rad- und Fußverkehrs, zu eingriffsminimierenden Maßnahmen bezüglich des Kleinklimas sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Teil entsprochen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die Hinweise und Anregungen zu Versiegelung, Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche, mögliche Umweltschäden, Erschließung und Verkehrssituation sowie zum Natur-, Umwelt- und Klimaschutz enthält (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt).

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 18.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar festgestellt und abschließend beschlossen.

Wetzlar, den 19.11.2021