STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Planungs- und Hochbauamt	20.12.2012	1268/12 -I/285

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat	11.02.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 298 "Nachtigallenpfad" in der Kernstadt Wetzlar - Entwurfsbeschluss

Anlage/n:

Bebauungsplan (Maßstab 1:500) mit Zeichenerklärung
Plan Ersatzfläche zur Aufforstung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Umweltbericht mit Bestandskarten

Beschluss:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.10.2005 beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Flurstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 11, Flurstücke 3/6 und 3/7 teilweise sowie Gemarkung Münchholzhausen, Flur 15, Flurstück 80 tlw.

2. Weiterhin beschließt die Stadtverordnetenversammlung, das mit Beschluss vom 13.10.2005 nach § 12 BauGB vorgesehene Planverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) im Regelverfahren zu betreiben.

3. Der Bebauungsplan Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ wird als Entwurf beschlossen. Gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 3 (2) Satz 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Wetzlar, den 21.12.2012

Semler
Stadtrat

Begründung:

1.) Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ in Wetzlar – Kernstadt beschlossen. Gleichzeitig beschloss sie die Einleitung der Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes für den fraglichen Bereich.

Das rund 0,4 ha große Grundstück Flurstück 16/1 der Flur 11 zwischen Nachtigallenpfad, Wahlheimer Weg und Philosophenweg soll auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft einer Umnutzung zugeführt werden mit dem Ziel, den Bau von drei Wohnhäusern zu ermöglichen. Die übrige Fläche des Grundstückes soll dauerhaft als gehölzreiche Grünfläche erhalten und entwickelt werden.

Um das Baurecht für die Wohnhäuser herzustellen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer rund 1150 m² großen Teilfläche des Flurstückes 16/1 zwischen Nachtigallenpfad, Wahlheimer Weg und Philosophenweg. Die verbleibende Freifläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzung des verbleibenden, waldähnlichen Gehölzbestandes als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes ermöglicht die Entwicklung und Pflege eines vielschichtigen, ökologisch hochwertigen Laubholzbestandes.

Die Fläche zeigt sich derzeit in einem schlechten Zustand. Aufgrund der schlecht zugänglichen Hanglage zeigt der Gehölzbestand ein erhebliches Pflegedefizit auf, so dass er mittlerweile eine bedenkliche Altersstruktur aufweist. Zahlreiche alte Bäume sind im Sinne der Verkehrssicherheit als kritisch zu beurteilen und verhindern eine Verjüngung des Gehölzbestandes. Eine intensive Pflegemaßnahme im Sinne einer Durchforstung ist dringend geboten. Um die kostenintensiven Pflegemaßnahmen in dem schwer zugänglichen Hangbereich wirtschaftlich sinnvoll durchführen zu können, soll eine Teilfläche einer Bebauung zugeführt werden.

Ohne Schaffung des Baurechtes für die Wohnbaugrundstücke besteht die Gefahr, dass der Gehölzbestand des ursprünglich als Parkanlage mit Treppen, kleinen Aussichts-plateaus sowie Wasserbecken angelegte Grundstück komplett überaltert.

2.) Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.10.2005 einen Grundsatzbeschluss gefasst, der die Basis für die weiteren planungsrechtlichen Verfahren darstellt. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.12.2005 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 12 BauGB als vorhaben-bezogener Bebauungsplan gefasst. In gleicher Sitzung wurde die Einleitung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar beschlossen, um dem in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.03.2011 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes soll jedoch parallel zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.01.2006 bis einschließlich 03.02.2006 und wurde form- und fristgerecht am 13.01.2006 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gegeben.

Anregungen und Hinweise im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von der Buderus Immobilien GmbH, Bannstraße 34-36, 35576 Wetzlar, sowie von zwei Anliegern des Nachtigallenpfades vorgebracht. Über die Anregungen ist im Rahmen des später zu erfolgenden Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu befinden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2005 um Stellungnahme, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten. Stellungnahmen gingen von der Deutschen Telekom, vom Forstamt Wetzlar (Hessenforst), vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Amt für den ländlichen Raum/Wasser- und Bodenschutz -, vom Landrat des Lahn-Dill-Kreises – Kommunal- und Finanzaufsicht-, vom Regierungspräsidium Gießen – Dezernat 32 – Bau- und Wohnungswesen- und vom Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke ein. Den Anregungen wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes weitestgehend entsprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan soll nun jedoch im weiteren Verfahren als Regelbebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden.

3. Erweiterung des Geltungsbereiches

Das Grundstück wird über den Nachtigallenpfad erschlossen. Um in Höhe der geplanten Wohnbebauung eine Wendemöglichkeit zu schaffen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flurstücke 3/6 sowie 3/7 teilweise der Flur 11, Gemarkung Wetzlar, zu erweitern. Die Grundstücke werden von den Eigentümern des Grundstückes 16/1 erworben, ausgebaut und nach Fertigstellung an die Stadt Wetzlar übertragen. Gleichzeitig wird eine externe Ausgleichsmaßnahme als zweiter Teilgeltungsbereich mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich um das Flurstück 80 teilweise, der Flur 16, Gemarkung Münchholzhausen. Das ca. 1150 m² große Grundstück soll mit Edelhölzern, bestehend aus Ahorn, Eschen und Hainbuchen zu einem Wald aufgeforstet werden. Ein darüber hinausgehendes Ausgleichsdefizit wird von dem Eigentümer durch eine Geldleistung auf das Ökokonto der Stadt Wetzlar abgegolten.
Zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die fraglichen Flurstücke bedarf es einer Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung (siehe Beschlussvorschlag).

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien wird der Entwurf des Bebauungsplanes den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt und gleichzeitig erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Hier besteht für die Öffentlichkeit erneut die Gelegenheit, sich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

Um Beschlussfassung wird gebeten.