



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Planungs- und Hochbauamt	23.10.2013	1707/13 - I/375
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	11.11.2013		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 13 "Am Rotenberg", Stadtteil Hermannstein  
- Erneuter Aufstellungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan verkleinert (Plan im Maßstab 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

### **Beschluss:**

1. Der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“, Stadtteil Hermannstein, wird zugestimmt.
2. Das vorliegende Bebauungsplankonzept wird als planerische Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB zur Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Wetzlar, den 05.11.2013

Kortlüke  
Stadtrat

## **Begründung:**

### **Planungsstand**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 01.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg/Im Kleinfeldchen“, Stadtteil Hermannstein beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte im Oktober bzw. Oktober/November 1996.

Aufgrund der Nähe des Kalkbruches „Roter Berg“ zum geplanten Wohngebiet und der im Bereich des Kalkbruches stattfindenden Sprengungen wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht abwägbare bergrechtliche und immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgebracht und das Bauleitplanverfahren in Folge nicht mehr fortgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Abbau in der Grube „Roter Berg“ eingestellt. In einem nächsten Schritt ist die Durchführung der Rekultivierung vorgesehen.

Die Flächen westlich des Kalkbruches, die aufgrund der berg- und immissionsschutzrechtlichen Belange nicht als Wohnbauland entwickelt werden konnten, können nun in die Siedlungsentwicklungsplanung einbezogen werden. Als Projektentwickler tritt die Buderus Immobilien GmbH auf.

Die projektierten Flächen liegen am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt ca. 100 Baugrundstücken, um dem unverändert hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen.

Der Bereich „Am Rotenberg“ erfüllt aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung, der nach Süden hin orientierten Lage und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung.

Aus diesem Grunde wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2013 dem Standort „Am Rotenberg“ in der Beschlussvorlage Drucksache Nr. 1495/13 - I/326 „Siedlungspotenziale - Priorisierung der potentiellen Wohnbauflächen“ eine sehr hohe Priorität eingeräumt.

Die Flächen befinden sich gegenwärtig überwiegend in Besitz der Robert Bosch Thermotechnik GmbH, die ihre Grundstücke an die Buderus Immobilien GmbH zu veräußern beabsichtigt. Einzelne Flurstücke im Westen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar bzw. in Privatbesitz.

### **Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den westlichen Teilbereich des Plangebietes als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, als *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Mit dem östlichen Teilbereich des Plangebietes weicht die Planung von der Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ab.

Aus diesem Grunde fand am 09.08.2013 ein Abstimmungsgespräch mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen statt. Die Obere

Landesplanungsbehörde wies darauf hin, dass ein formales Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) nicht erforderlich sei, wenn für den in Rede stehenden Bereich an anderer Stelle im Stadtgebiet eine identisch große Teilfläche eines *Vorranggebietes Siedlung Planung* im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird.

Hierfür kommt eine Teilfläche im Bereich „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ westlich des Plangebietes in Betracht. Eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken ist aufgrund der Nähe zur BAB 480 wenig geeignet, so dass sie sich für einen Flächentausch anbietet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den westlichen Teilbereich des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Der östliche und nordöstliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können muss dieser im Parallelverfahren geändert werden. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche Bestand und als Grünfläche dargestellt werden. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine separate Beschlussvorlage erstellt.

### **Plankonzeption**

Das vom Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, im Auftrag der Buderus Immobilien GmbH erarbeitete Erschließungskonzept basiert auf einem verkehrstechnischen Hauptanschluss an die Großaltenstädter Straße sowie einem ergänzenden Anschluss an die Rotenbergstraße. Die innere Erschließung erfolgt als Ringsystem mit abgestuften Straßenquerschnitten, die Raum für eine ansprechende Straßengestaltung mit Parkbuchten und Straßenbäumen schaffen. Des Weiteren ist im Westen des Plangebietes eine Grünfläche vorgesehen, da dieser Bereich einerseits Möglichkeiten für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen bietet, andererseits die bestehende Grabenstruktur für die Außengebietsentwässerung benötigt wird. Perspektivisch wird zudem eine Siedlungsentwicklung in westliche Richtung ermöglicht, indem im Nordwesten eine Verlängerung der Erschließungsstraße in westliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze vorgesehen ist.

### **Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Konzeptes wird das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch um Stellungnahme zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Um Beschlussfassung wird gebeten.