



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	25.05.2016	0130/16 - I/38
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	13.06.2016		
Ortsbeirat Dutenhofen	28.06.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 16 "Am Johannisacker", Stadtteil Dutenhofen
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan ohne Maßstab (Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Johannisacker“, Dutenhofen, wird zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

Wetzlar, den 25.05.2016

gez. Semler

Begründung:

Planungsziel

Im Stadtteil Dutenhofen ist östlich der bestehenden Bebauung an der Straße Kleegarten die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 14 Baugrundstücken für vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in Ortsrandlage zu schaffen.

Das rd. 1,0 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung, um dem Bedarf an Wohnbau land Rechnung zu tragen. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich insofern an, da der Bereich über eine Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich sinnvoll ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dutenhofen südöstlich der bestehenden Bebauung. Das Plangebiet umfasst rd. 1,0 ha und befindet sich in leichter Südhanglage. Gegenwärtig wird der Bereich überwiegend als Grünland genutzt. Das nähere Umfeld des Plangebietes im Bereich der Ortslage ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die durch einzelne Gewerbebetriebe ergänzt wird. An das Plangebiet schließen sich südwestlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Von der Planung werden in der Gemarkung Dutenhofen in der Flur 13 die Flurstücke Nr. 91/1 teilweise (tlw.) und 93 sowie in der Flur 14 die Flurstücke Nr. 11/1, 11/2, 12, 13 und 145/1 tlw. erfasst.

Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche - Planung* dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 sieht entgegen der rechtswirksamen Darstellung des FNP die Siedlungsentwicklung für Dutenhofen lediglich am südwestlichen Ortsrand vor. Der Bereich des Plangebietes ist dagegen als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Dieser Sachverhalt wird mit dem Regierungspräsidium Gießen, Regionalplanung derzeit geklärt.

Erschließungskonzept und städtebauliche Konzeption

Das planerische Konzept der Siedlungserweiterung folgt der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglicht kurze Anbindungen an die Altortslage von Dutenhofen sowie in Richtung der angrenzenden freien Landschaft. Die Bebauung am östlichen Ortsrand ist maßgeblich durch eine Mischnutzung (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) geprägt, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind und ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen gewährleistet werden kann.

Die verkehrliche Haupteerschließung soll über die Verlängerung der Straße Kleegarten erfolgen, sodass an die bestehenden Verkehrswege angeknüpft werden kann. Die innere Erschließung erfolgt über die Errichtung einer Erschließungsstraße mit einer hinreichend dimensionierten Wendeanlage. Über die Straße Kleegarten kann zudem auch künftig der landwirtschaftliche Verkehr erfolgen.

Innerhalb des geplanten Baugebietes können Grundstücksgrößen im Bereich von rd. 500 m² bis 600 m² zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der leichten Südhanglage des Plangebietes sowie der vorgesehenen Grundstückszuschnitte in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen bietet das Plangebiet zudem günstige Voraussetzungen für eine effektive Nutzung der solaren Strahlungsenergie im Zuge der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein *Umweltbericht* erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Hierbei werden u.a. die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes erläutert sowie die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet. Zudem wird die naturschutzrechtliche *Eingriffs- und Ausgleichsthematik* umfassend bearbeitet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen formuliert. Mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes können die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange umfassend dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung hinreichend berücksichtigt werden.

Zudem werden tierökologische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem *Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag* dokumentiert, der als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im *zweistufigen Regelverfahren* mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Einleitungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Kosten

Die Kosten für die Planung, Erschließung und Vermarktung werden vollständig von einem privaten Vorhabenträger übernommen; hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.