



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	26.08.2016	0256/16 - I/85
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Lahnberg“
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung
Umweltbericht (siehe Anlage Bebauungsplan)

Beschluss:

Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 26.08.2016

gez. Kortlüke

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. März bis einschließlich 08. April 2016 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 29. Februar 2016 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02. März 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. April 2016.

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ wurden 2006 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wurden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen nun die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für diesen Bereich bislang Landwirtschaftliche Flächen dar und beinhaltet als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes „LSG Taunus“. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Teilbereich A des Bebauungsplanes) sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Teilbereich B des Bebauungsplanes).

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und umfasst Teilflächen des Baugebietes „Am Lahnberg“ südlich der Straße „Vor der Warte“. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das

Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan nicht eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden mithin nicht vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, vom Fachdienst (FD) Landwirtschaft und Forsten sowie vom FD Wasser und Bodenschutz – Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, vom Kampfmittelräumdienst – Regierungspräsidium Darmstadt sowie von Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, von Dez. 41.1 – Grundwasser, Wasserversorgung, von Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, von Dez. 42.2 – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, von Dez. 44 – Bergaufsicht, von Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde und Obere Forstbehörde und von Dez. 31 – Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen abgegeben.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfes der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.