



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	26.04.2017	0569/17 - I/192
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.05.2017		
Ortsbeirat Hermannstein	22.05.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Rotenberg II,,
Hermannstein
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge
Entwurf der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung
Umweltbericht

Beschluss:

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht ist 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 26.04.2017

gez. Kortlüke

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.07.2016 die Einleitung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Rotenberg II“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ in diesem Bereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 16. Dezember 2016 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 07. November 2016 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09. November 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16. Dezember 2016.

Veranlassung und Planziel

Die Erschließung des Baugebietes „Am Rotenberg“ mit insgesamt 104 Baugrundstücken schreitet kontinuierlich voran. Bereits während des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass der vorhandene Bedarf an Baugrundstücken hierdurch nicht abgedeckt werden kann. Aktuell liegen der Buderus Immobilien GmbH als Vorhabenträger bereits rd. 60 weitere Anfragen vor, während auf der städtischen Bewerberliste gegenwärtig sogar über 300 Interessenten vermerkt sind, die im Stadtgebiet von Wetzlar einen geeigneten Bauplatz suchen. Der bereits in dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 27.11.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 13 sieht die Möglichkeit einer späteren Ergänzung des Baugebietes durch die Fortführung der verkehrstechnischen Erschließung nach Westen vor. Nun sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“ und der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von rd. 23 weiteren Wohnbaugrundstücken im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 werden für den Bereich des Plangebietes noch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet die Grenze der für den Abbau geeigneten oberflächennahen Lagerstätten. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Mit der vorliegenden 71. Änderung des Flächennutzungsplanes werden schließlich auch südlich des eigentlichen Plangebietes bislang noch dargestellte Flächen für die Forstwirtschaft (Aufforstung) ebenfalls in Wohnbauflächen umgewidmet. Die Darstellung wurde im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1988 aufgenommen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Hermannstein im westlichen Anschluss an das Baugebiet „Am Rotenberg“ und wird im Wesentlichen von bestehenden landwirtschaftlichen Wegen oder Wegeparzellen begrenzt. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie gärtnerisch genutzte Flurstücke an das Plangebiet, während westlich die gleichnamige Abzweigung der Großaltenstädter Straße das Plangebiet begrenzt. Weiter nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,3 ha.

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

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung von einem Bürger eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden keine vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Landwirtschaft und Forsten, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Schulservice und vom Regierungspräsidium Gießen abgegeben.

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

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfs der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.