



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	03.04.2018	0896/18 - I/301
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.04.2018		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II,,
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan verkleinert (Plan im Maßstab M 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Immissionsgutachten

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

1.1. Die Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis

genommen.

- 1.2. Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3. Die Hinweise und Anregungen des Kreisausschuss des Lahn-Dill Kreis, Abteilung für den ländlichen Raum, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4. Die Hinweise des Kreisausschuss des Lahn-Dill Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.
- 1.5. Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.
- 1.6. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen, den vorgebrachten Bedenken wird nicht gefolgt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

- 1.7. Die Hinweise von Herrn Kienitz werden zur Kenntnis genommen und den Anregungen wird teilweise entsprochen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1. Der Bebauungsplan Hermannstein Nr. 19 „Am Rotenberg II“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 03.04.2018

gez. Semler

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Wetzlarer Neuen Zeitung (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.

Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 20. Juni 2017 erfolgte in der Zeit vom 11. Juli 2017 bis einschließlich 14. August 2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die form- und fristgerecht in der WNZ am 03. Juli 2017 bekanntgemacht wurde. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05. Juli 2017 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. August 2017.

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ sowie der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Stadtteil Hermannstein nordöstlich der Großaltenstädter Straße und nordwestlich der Rotenbergstraße im Jahr 2014 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit insgesamt 104 Baugrundstücken auf vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand geschaffen, um somit dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen. Die Erschließung des Baugebietes schreitet kontinuierlich voran und bereits während des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass der vorhandene Bedarf an Baugrundstücken hierdurch nicht abgedeckt werden kann. Da bereits in dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 27. November 2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 13 die Möglichkeit einer späteren Ergänzung des Baugebietes durch die Fortführung der verkehrstechnischen Erschließung nach Westen berücksichtigt wurde, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“ und der entsprechend erforderlichen 71. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von rd. 23 weiteren Wohnbaugrundstücken im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie Regelungen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich. Ferner werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aktuellen Planung des Kinderspielplatzes südlich der Straße Am Festplatz geschaffen, der

bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ von 2014 vorgesehen und als solcher festgesetzt wurde, nunmehr aber nach Süden erweitert werden soll. Da die hierfür vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schieferacker“ von 1972 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 von 1975 liegen, wurden die geplanten Erweiterungsflächen für den Spielplatz zum Entwurf des Bebauungsplanes als Teilgeltungsbereich in die vorliegende Planung aufgenommen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt sich nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ von 2014 und das gleichnamige Baugebiet an und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Wegeparzellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 27, die Flurstücke 117/10 (vormals Flurstücke 117/7, 117/8, 117/9), 154/11 teilweise, 156, 158 teilweise und somit eine Fläche von rd. 2,1 ha (Plankarte 1). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 1,6 ha, auf die Verkehrsflächen rd. 0,3 ha und auf die im Bestand gesicherten landwirtschaftlichen Wege rd. 0,2 ha.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die geplanten Erweiterungsflächen für den Spielplatz südlich der Straße Am Festplatz gemäß der aktuellen Planung mit den hierfür vorgesehenen Flächen als Teilgeltungsbereich aufgenommen (Plankarte 2). Der Bereich umfasst in der Flur 27 das Flurstück 234/2 teilweise und somit eine Größe von rd. 0,16 ha (1.637 m²).

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan von einem Bürger eingesehen und eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplan abgegeben.

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 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Landwirtschaft und Forsten, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz, von der PLEdoc GmbH und vom Regierungspräsidium Gießen abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen, Hinweise oder Anregungen enthaltenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich Abwägungsempfehlungen sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Weiteres Verfahren

Es erfolgten lediglich redaktionelle Ergänzungen am Entwurf des Bebauungsplanes. Änderungen am Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden nicht vorgenommen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“ kann daher gefasst werden. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“ wird nach Genehmigung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der WNZ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.