



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	25.04.2019	1321/19 - I/442
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.05.2019		
Ortsbeirat Dutenhofen	16.05.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	06.06.2019		
Bauausschuss	06.06.2019		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 8 „Dutenhofener See,, 1. Änderung, Stadtteil Dutenhofen
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8 „Dutenhofener See“ (verkleinert, ohne Maßstab, Originalplan im Maßstab 1:1.000 liegt in der Sitzung aus)
Aktueller Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (verkleinert, ohne Maßstab)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dutenhofener See“, Stadtteil Dutenhofen, wird zugestimmt.
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 sind durchzuführen.

Wetzlar, den 25.04.2019

gez. Semler

Begründung:

Für den Bereich des Dutenhofener Sees gibt es einen Bebauungsplan, der am 21.01.1981 Rechtskraft erlangt hat.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Dutenhofener See“ wurden unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anforderungen die verschiedenen freizeitbezogenen Nutzungen bauleitplanerisch geordnet.

Hauptaugenmerk lag dabei auf dem Bereich des Campingplatzes sowie dem daran anschließenden Bereich des Badestrandes und den sonstigen wassersportbezogenen Nutzungen.

In den letzten Jahren wurden im Umfeld der Gaststätte Zum Anker weitere Nutzungen etabliert und neue Angebote zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung geschaffen.

Die tatsächliche bauliche und sonstige Nutzung entspricht in der Gesamtbetrachtung den Inhalten des Bebauungsplanes von 1981, jedoch bestehen in der räumlichen Zuordnung bzw. der Festsetzung des Sondergebietes Gaststätte und der Grünflächen Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem tatsächlichen Bestand bzw. den tatsächlichen Nutzungen.

Des Weiteren sind nicht alle Anlagen und Nutzungen dauerhaft bauordnungsrechtlich genehmigt. Insbesondere das ganzjährig genutzte Festzelt, das zurzeit im Überschwemmungsgebiet liegt und als bauliche Anlage in die Kategorie „Fliegende Bauten“ einzustufen ist, bedarf einer bauordnungs- und planungsrechtlich langfristigen Lösung.

Da seitens der Stadt Wetzlar ein Erfordernis erkannt wird, das Umfeld der bestehenden Gaststätte und des Badestrandes städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, ist der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll über die Festsetzung u. a. von privaten Grünflächen, Verkehrsflächen und Sonstigen Sondergebieten für Gastronomie bzw. für Freizeit Zwecke Planungssicherheit erzielt werden. Naturschutzfachliche, immissionsschutzrechtliche und wasserrechtliche Anforderungen sind im Verfahren zu beachten. Im Änderungsbereich sind zurzeit Grünflächen, öffentliche Parkflächen und ein Sondergebiet Gaststätte festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt zwischen der B 49 im Süden, der Wasserfläche des Dutenhofener Sees im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Westen und dem Campingplatz „Dutenhofener See“ im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 26, die Flurstücke Nr. 6/1 (tlw.), 33/0 (tlw.), 34/0 (tlw.), 35/0 bis 42/0, 43/0 (tlw.) sowie 53/0 und umfasst eine Fläche von 32.396 qm.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erforderlich und voraussichtlich tierökologische Erhebungen sowie schalltechnische Untersuchungen, die entsprechend zu dokumentieren sind.

Nach Erarbeitung des Planentwurfs wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Außer für den Bebauungsplan besteht auch Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die der Stadt Wetzlar entstehenden Kosten sowie Kosten für Fachgutachten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen, ein städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.