



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	04.06.2020	1678/20 - I/551
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	22.06.2020		
Ortsbeirat Dutenhofen			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			

Betreff:

**Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 16 "Am Johannisacker"
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (verkleinert, Original im Maßstab 1:1.000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

- 1.1 Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 2.1 Der Hinweis der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.
- 2.2 Der Hinweis der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.
- 3.1 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, wird zur Kenntnis genommen.

- 3.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, werden zur Kenntnis genommen.
- 3.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, werden zur Kenntnis genommen.
- 3.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, werden zur Kenntnis genommen.
- 3.5 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, wird zur Kenntnis genommen.
- 4.1 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 4.2 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 4.3 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 4.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 4.5 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 4.6 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 4.7 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 5.1 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Schulservice, wird zur Kenntnis genommen.
- 5.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Schulservice, werden zur Kenntnis genommen.
- 6.1 Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird zur Kenntnis genommen.
- 6.2 Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, werden zur Kenntnis genommen.
- 6.3 Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird zur Kenntnis genommen.
- 7.1 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesbehörde, zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.
- 7.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung, werden zur Kenntnis genommen.
- 7.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 7.4 Der Anregung des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird nicht entsprochen.
- 7.5 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 7.6 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- 7.7 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- 7.8 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.

- 7.9 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, wird zur Kenntnis genommen.
- 7.10 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, wird zur Kenntnis genommen.
- 7.11 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird zur Kenntnis genommen.
- 7.12 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Landwirtschaft, werden zur Kenntnis genommen.
- 7.13 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- 7.14 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- 8.1 Die Hinweise des Wasserverbandes Kleebach werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.
- 8.2 Die Hinweise des Wasserverbandes Kleebach werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.
- 9.1 Der Hinweis des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke wird zur Kenntnis genommen.
- 9.2 Der Hinweis des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke wird zur Kenntnis genommen.
- 9.3 Die Hinweise des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.
- 9.4 Die Hinweise des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.
- 9.5 Die Hinweise des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.
- 9.6 Die Hinweise des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.
- 9.7 Der Hinweis des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke wird zur Kenntnis genommen.
- 9.8 Der Hinweis des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

- 10.1 Die Hinweise von Bürger 1 werden zur Kenntnis genommen.
- 10.2 Die Hinweise von Bürger 1 werden zur Kenntnis genommen.
- 10.3 Die Hinweise von Bürger 1 werden zur Kenntnis genommen.
- 11.1 Die Hinweise von Bürger 2 werden zur Kenntnis genommen.
- 11.2 Die Hinweise von Bürger 2 werden zur Kenntnis genommen.
- 12.1 Die Hinweise von Bürger 3 werden zur Kenntnis genommen.
- 12.2 Die Hinweise von Bürger 3 werden zur Kenntnis genommen.
- 12.3 Die Hinweise von Bürger 3 werden zur Kenntnis genommen.
- 13.1 Die Ausführungen von Bürger 4 werden zur Kenntnis genommen.
- 13.2 Die Ausführungen von Bürger 4 werden zur Kenntnis genommen.
- 13.3 Die Ausführungen von Bürger 4 werden zur Kenntnis genommen.
- 13.4 Die Hinweise von Bürger 4 werden zur Kenntnis genommen.
- 13.5 Die Hinweise von Bürger 4 werden zur Kenntnis genommen.
- 13.6 Die Hinweise von Bürger 4 werden zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 16 „Am Johannisacker“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 13.6 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 04.06.2020

gez. Dr. Viertelhausen
Bürgermeister

Begründung:

Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist im Stadtteil Dutenhofen im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen Kleegarten und Unterster Weg die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bis zu 36 Baugrundstücken in Ortsrandlage zu schaffen. Das rd. 2,5 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland im Stadtteil Dutenhofen Rechnung getragen werden. 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 ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als geplante Wohnbaufläche dargestellt und somit bereits grundsätzlich für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

Während zum Vorentwurf des Bebauungsplanes der räumliche Geltungsbereich zunächst nur eine Fläche von rd. 1,0 ha südwestlich der Verlängerung der Straße Kleegarten für bis zu 14 Baugrundstücke umfasste, wurde der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit weiterer Flurstücke auf 2,5 ha erweitert. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass der künftige Ortsrand städtebaulich vergleichsweise deutlicher gefasst und abgerundet wird und auch ein Lückenschluss bislang nicht für eine Bebauung vorgesehener Bereiche erfolgt. Zugleich ergibt sich hieraus der Vorteil einer verkehrstechnisch günstigeren Erschließung, die nicht auf der Errichtung einer einzelnen Stichstraße mit Wendeanlage beruht, sondern vielmehr eine Durchbindung der geplanten Verkehrsflächen zwischen den Straßen Kleegarten und Unterster Weg ermöglicht. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes kann zudem ergänzend an die Straße Grohgasse angebunden werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des geplanten Baugebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (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. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zur Regelung des biotopschutzrechtlichen Ausgleichs.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber den Zulässigkeitsgrenzen der Baunutzungsverordnung mit einem reduzierten Maß festgesetzt. Somit wird eine zweckentsprechende Bebauung gewährleistet, die gleichzeitig in ihrer städtebaulichen Dichte der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt.

Zudem wird die maximale Zahl der Vollgeschosse im Gebiet einheitlich auf ein Maß von Z=II begrenzt. Weitere Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen

Bauordnung (HBO) erfüllen, sind möglich.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, sind entsprechende Maximalwerte für Gebäudehöhen angegeben. Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet eine Traufhöhe von max. 7,00 m und eine Gebäudeoberkante von 9,50 m fest. Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern (bis max. 7° Dachneigung) beträgt die Gebäudeoberkante 7,00 m; eine Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt. Den Bezugspunkt für die Höhenermittlung bildet die natürliche Geländeoberfläche oder bei Abgrabungen der dadurch entstehende tiefst gelegene Schnittpunkt des Geländes mit der Gebäudeaußenwand.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Daraufhin wurde Ende 2016 auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zwischenzeitlich erfolgte neben der Klärung der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit weiterer Flurstücke auf der privatrechtlichen Ebene, mit dem Ergebnis der zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigten Vergrößerung des Plangebietes sowie der optimierten verkehrstechnischen Erschließung, auch die Abstimmung der entwässerungstechnischen Anforderungen. Die hierzu erstellte Vorplanung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung entsprechender Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in Richtung des Welschbaches berücksichtigt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen sowie die arten- und biotopschutzrechtlichen Vorgaben weitergehend ermittelt und berücksichtigt.

Da sich zwischenzeitlich im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 die gesetzlichen Vorgaben geändert haben und nunmehr das bereits seit 2007 bekannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zumindest übergangsweise und mit begrenzten Anwendungsvoraussetzungen auch auf Flächen im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mithin im bisherigen baulichen Außenbereich Anwendung finden kann, erfolgte die weitere Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes unter Anwendung des neu eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Entwurfsbeschluss mit gleichzeitigem Beschluss über die Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde am 13.02.2019 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand vom 15.04.2019 bis 24.05.2019 statt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 10.04.2019 mit einer Frist für die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 24.05.2019.

In dieser Zeit gingen insgesamt 13 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein (siehe Abwägungsvorschlag in der Anlage). Die vorgetragenen Hinweise und abwägungsrelevanten Anregungen haben in der Abwägung zu keiner Änderung der Planinhalte geführt. Auf dieser Grundlage kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.