



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	09.06.2020	1687/20 - I/552
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

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

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker,,

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag
Absichtserklärung vom 10.08.2016

Beschluss:

Der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und Herrn Ulrich Theis wird als Grundlage für die Realisierung des Wohngebietes im Bereich „Am Johannisacker“ in Dutenhofen sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ beschlossen.

Wetzlar, den 09.06.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Vorbemerkung

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.

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. 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.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ wird als gesonderte Vorlage in gleicher Sitzung beraten.

Ziel und Zweck

Nach der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Johannisacker“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar, wurde am 10.08.2016 eine Absichtserklärung zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger, Herrn Ulrich Theis, geschlossen. Gegenstand der Absichtserklärung ist u. a. die Erstellung eines Städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag), der den städtischen Gremien vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Abstimmung vorgelegt werden muss.

Mit dem Städtebaulichen Vertrag werden u.a. die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, Kompensationen (z. B. durch Ausgleichsflächen) oder auch die Erschließung des geplanten Baugebietes detailliert geregelt. Der genaue Inhalt ist dem als Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

Der Städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Johannisacker“ beraten und beschlossen werden.

Um Zustimmung wird gebeten.