



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	19.01.2011	2061/11 - I/725
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	24.01.2011	5.5	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	22.02.2011	2	
Bauausschuss	28.02.2011	3	
Stadtverordnetenversammlung	15.03.2011	15	

Betreff:

**56. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Umzonung von Sonstige Waldfläche in Wohnbaufläche,
Nachtigallenpfad, Kernstadt Wetzlar**

Anlage/n:

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.
2. Gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Wetzlar, den 12.01.2011

gez. Semler

Begründung:

Die Stadt Wetzlar besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der durch entsprechende Änderungsverfahren den planungsrechtlichen Erfordernissen anzupassen und zu aktualisieren ist.

Die Eigentümer der Parzelle Flur 1, Flurstück 131/16, beabsichtigen auf dem ca. 0,44 ha großen o. g. Grundstück entlang des Nachtigallenpfades den Bau von maximal 3 Wohngebäuden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des `Lahnbergplateaus` in einer innenstadtnahen Randlage. Die Erschließung ist durch den `Nachtigallenpfad` gegeben. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als `Sonstige Waldfläche` ausgewiesen.

Die geplante Nutzungsänderung macht für diesen Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Aussage `Wohnbaufläche` erforderlich. Die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben sollen über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Der Regionalplan Mittelhessen weist die bestehende Bebauung entlang des `Wahlheimer Weges/Philosophenweges` als Siedlungsbereich-Bestand aus. Die bestehenden Freiflächen des Flurstücks 131/16 sind als Teil des regionalen Grünzuges dargestellt. Das Plangebiet erfährt im Regionalplan keine Widmung als `Wald` sondern als `Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege`. Eine Überplanung des Gebietes lässt eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erwarten. Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde beim RP Gießen wird kein Erfordernis auf Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes geltend gemacht. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Inhalt der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

Der Beschluss zur Einleitung der 56. Änderung wurde am 13.12.2005 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde parallel mit der des Bebauungsplanes Nr. 298 `Nachtigallenpfad` in der Zeit vom 20.01. bis 03.02.2006 durchgeführt. Sie wurde form- und fristgerecht am 13.01.2006 in der „Wetzlarer Neuen Zeitung“ bekanntgemacht. Die Planung wurde von 4 Bürgern eingesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht und wie folgt behandelt:

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar vom 01.02.2006

„Die Flächennutzungsplanänderung berührt forstliche Belange. Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus forstlicher Sicht erhebliche Bedenken. Im Einzelnen verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

„Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus sich der von mir zu vertretenden Belange erhebliche Bedenken. Im Einzelnen verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.“

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 298 eingestellt.

Bürger A mit Schreiben vom 30.09.2006
(nach der Offenlage eingegangen)

Bürger A erhebt Einwände gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und begründet diese mit Gründen (1.) des Naturschutzes, des Stadtbildes und der Sicherheit. Weiter wird ausgeführt (2.), dass der regionale Grünstreifen, der vom Taunus her reicht und als Luftaustauschschleuse dient, Grund zum Bedenken gibt. Hinzu kommt, dass sich das gesamte Stadtbild nicht nur für die Anwohner verschlechtert. Auch wenn das Gebiet des Deutschherrenberges vorwiegend auf Felsgestein beruht, sind hier unter dem Aspekt der statischen Sicherheit, der zunehmenden Erdversiegelung, der zahlreich vorhandenen Stollengänge und damit insgesamt der Erosionsgefahr alle im Umfeld des Bebauungsplanes befindlichen Vorhaben unbedingt zu prüfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

zu 1.):

Im Februar 2005 wurde bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen 2001 gemäß § 12 Abs. 2 HLPG 2002“ vorgelegt mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen Nachtigallenpfad, Wahlheimer Weg und Philosophenweg.

Nach Durchsicht der Unterlagen wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde kein Erfordernis auf ein Abweichungsverfahren geltend gemacht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Planung keinen Dissens mit den Belangen der Raumordnung begründet, mithin auch nicht den Regionalen Grünzug in nennenswerter Weise beeinträchtigt.

Zu 2.):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Standsicherheit der Gebäude liegt im eigenen Interesse der Vorhabenträger, so dass diesbezüglich frühzeitig entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Was die Lage der angesprochenen Stollen anbetrifft, so sind in dem Plangebiet selbst keine bekannt.

Weitere Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 4 (1) BauGB nicht vorgebracht. Nach Beschlussfassung des Entwurfs durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfs der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hier ist den Bürgern gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit der Einsichtnahme gegeben. Gegebenenfalls können die Bürger während der Offenlegung Anregungen äußern, über die die Stadtverordnetenversammlung im Verfahren zum abschließenden Beschluss zu beraten und endgültig zu beschließen hat.

Die Träger öffentlicher Belange werden von der Offenlegung unterrichtet. Ihnen wird im Offenlegungsverfahren Gelegenheit gegeben, sich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

Um Beschlussfassung wird gebeten.