



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	26.04.2006	0058/06 - I/9
--------------------------	------------	---------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	23.05.2006	1	
Bauausschuss	29.05.2006	2	
Stadtverordnetenversammlung	07.06.2006	3	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 7 „Rückersbodenseit“, 2. Abschnitt, in Wetzlar, Stadtteil Steindorf
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan mit Begründung werden in der Sitzung ausgelegt

Beschluss:

- 1.0 Der Bebauungsplan Nr. 7 „Rückersbodenseit“, 2. Abschnitt, in Wetzlar, Stadtteil Steindorf, mit Begründung wird als Satzung beschlossen.
- 1.1 Die Anregungen der **Bürger 1** und **2** werden, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.
- 1.2 Die Anregungen des **Landrates des Lahn-Dill-Kreises, Hauptabteilung Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz** werden, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.
- 1.3 Die Anregungen der **anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar** werden, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.

1.4 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 87 Hessische Bauordnung (1993) als Satzung beschlossen und gem. § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über die 'Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan' vom 28.01.1977, S. 102) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 18.01.2006

gez. Beck

Wetzlar, den 18.01.2006

gez.
Beck
Stadtrat

Begründung:

Am 23.03.1982 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 'Rückersbodenseit' in Wetzlar, Stadtteil Steindorf beschlossen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung für den Gesamtbereich des Baugebietes Rückersbodenseit zu schaffen um damit eine städtebauliche Ordnung, eine geordnete verkehrliche Erschließung und eine umfassende Eingrünung des geplanten Baugebietes zu erreichen.

Der gesamte Bebauungsplan 'Rückersbodenseit' wurde im März 1985 dem Regierungspräsidium in Gießen zur Genehmigung vorgelegt, jedoch nur zum Teil (1. Planabschnitt) genehmigt und rechtskräftig.

Mit der Durchführung des Planverfahrens für den zweiten Abschnitt des Bebauungsplanes auf Grundlage des Baugesetzbuches soll der weiterhin vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Steindorf gedeckt und das Planverfahren für den Gesamtbereich abgeschlossen werden.

Mit Anschreiben vom 16.02.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich gem. § 4 (1) BauGB zum Planinhalt zu äußern.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02. bis 09.03.2001.

Während der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen von betroffenen oder interessierten Bürgern vorgebracht.

In der parallel zur Bürgerbeteiligung durchgeführten Trägeranhörung wurden vom

- Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.3, Kommunales Abwasser
- Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunalaufsicht
- Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Hauptabteilung Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
- Deutsche Telekom AG
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Katasteramt

Anregungen vorgebracht, die in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, oder im Rahmen der anschließenden Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wiederholt worden sind.

Nach der Entwurfsbeschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 28.08.2002 erfolgte die Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.09.02 bis einschließlich 23.10.02.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 23.10.2002 gebeten.

Zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB äußerten zwei Bürger Anregungen zum Bebauungsplanentwurf.

Bürger 1 führt aus, dass die direkt an das vorhandene Baugebiet anschließende Bebauungszeile viel dichter bebaut werden soll, wie die Bereiche der "alten" Bebauung des 1. Bauabschnittes. Angeführt werden hier die mögliche Zweigeschossigkeit mit den daraus resultierenden Traufhöhen und Geschossflächenzahlen, die Drenpelhöhe (Kniestock) und der Wegfall der vorgeschriebenen Firstrichtungen, Dachformen und Gaubeneinschränkungen.

Weiterhin wird befürchtet, dass auf der direkt anschließenden Bauzeile eine Reihenhausbebauung oder eine Bebauung im "Wild-West-Stil" vorgesehen ist und durch den Entfall der ehemals vorgesehenen Fußwegeverbindung die Erreichbarkeit der Außenbereiche erschwert wird.

Darüber hinaus wird bemängelt, dass die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen in keinem räumlichen und logischen Zusammenhang zum geplanten Baugebiet stehen.

Abschließend wird gebeten, die Grundstückspartzellierungen und baulichen Bestimmungen nochmals zu überdenken, damit der Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt.

Zu den Ausführungen ist folgendes zu bemerken:

Die Grundstücksgrößen des 1. Bauabschnittes von rd. 600 m² bis 1.150 m² (Durchschnittsgröße etwa 750 m²), wie sie in den 70er und frühen 80er Jahren durchaus noch üblich waren, sind aufgrund der Forderung nach sparsamen Umgang von Grund und Boden mittlerweile nicht mehr umzusetzen. Zudem werden auch von potenziellen Käufern kleinere Grundstücksgrößen, nicht zuletzt auch wegen der zum Teil stark gestiegenen Grundstückspreise, bevorzugt.

Unter diesem Aspekt sind auch die veränderten Festsetzungen der Geschossigkeit und der sonstigen Planfestsetzungen zu sehen. Trotz verkleinerter Grundstücksflächen kann die gewünschte Wohnfläche je nach Bedarf damit auch kostengünstiger, in Form eines zweiten Geschosses, verwirklicht werden.

Die mögliche Zweigeschossigkeit (ohne Drempel) ist jedoch eine Maximalfestsetzung, es kann natürlich nach wie vor, je nach persönlichen Bedürfnissen eingeschossig unter Einhaltung der veränderten Drempel- und Gaubenfestsetzungen gebaut werden.

Um auch der in Zukunft sicherlich wieder stärker gefragten Reihenhausbebauung Rechnung zu tragen, sind im nordwestlichen Baugebietsbereich (und nicht wie behauptet im direkten Anschluss an den Altbereich) lediglich drei Reihenhausgrundstücke ausgewiesen. Von einer generellen Reihenhausbebauung oder gar Wild-West-Bebauung kann hier keine Rede sein.

Der Wegfall der im alten Gesamtkonzept noch vorhandenen fußläufigen Verbindung zur verlängerten Schulstraße ergibt sich aus der kompakteren Anordnung der neuen Grundstücke, bedeutet aber für Spaziergänger ‚nur‘ knapp 300 m Umweg und wurde nach jetzt mittlerweile 20 Jahren von der Mehrzahl der Bewohner des bestehenden Baugebietes nicht vermisst. Auf die Herrichtung eines Fußweges kann daher, auch unter Kostengesichtspunkten, verzichtet werden.

Um eine bessere Randeingrünung zu erreichen und die Wohnqualität des gesamten Baugebietsbereiches nochmals zu steigern, sollten die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen ursprünglich im direkten Anschluss an den 2. Planabschnitt ausgewiesen werden, mussten aber aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer letztendlich auf stadteneigene Flächen verlegt werden. Daraus resultiert die etwas fleckenhafte Ausgleichsflächenverteilung, die aber in ihrer Gesamtheit dem ökologischen Ausgleichsbedarf entspricht.

Abschließend kann gesagt werden, dass sich der Charakter des Hauptbaugebietes durch den relativ kleinen Erweiterungsbereich, der obendrein durch die Schulstraße in zwei Teile unterteilt wird, nicht wesentlich verändern wird. Die geplante Bebauung soll sich aufgrund der ausgewiesenen Festsetzungen sowohl der vorhandenen Bebauung als auch den heutigen Bedürfnissen anpassen.

Aus den vorgenannten Gründen werden die vorgebrachten Anregungen des Bürgers 1, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.

Bürger 2, dessen Schreiben von acht weiteren Personen mitunterzeichnet wurde, bittet darum von der geplanten Wohngebietserweiterung abzusehen.

Als Gründe werden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht:

Es wird durch den 2. Planabschnitt ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt, der die anschließenden Wiesen- und Feldflächen als Naherholungsgebiet oder als Anschauungsflächen im Biologieunterricht der Schüler der benachbarten Grundschule weiter einschränkt.

Eine Teilerschließung des 2. Planabschnittes lediglich südöstlich der Schulstraße ist nach Ansicht des Bürgers 2 unwirtschaftlich und die weitergehende Erschließung des nordwestlichen Geltungsbereiches stellt seiner Meinung nach einen zu starken Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Weiterhin wird auf etwa zehn vorhandene, unbebaute Grundstücke und auf Gebäudeverkäufe in der Ortslage von Steindorf hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden Regelungsmöglichkeiten und Bauverpflichtungen gefordert und auf die demographische Entwicklung im Raum Wetzlar, die nach Ansicht des Bürgers 2 einen Rückgang der Einwohnerzahlen um ca. 10 – 15 % bewirkt, hingewiesen.

Mit den Ausführungen soll wohl dargelegt werden, dass vorhandene Baulücken genutzt oder Gebäude aus dem Bestand gekauft werden sollen, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden.

Die nahegelegene ‚Grillhütte‘ wird in den Sommermonaten von Besuchern gut genutzt. Hier werden Geräuschbelästigungen besonders an den Wochenenden im zukünftigen zweiten Planbereich befürchtet.

Zuletzt wird gefordert, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und geschlossene, natürliche Gebiete zu erhalten, um so einer fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

Zu den vorgebrachten Anregungen ist zu bemerken:

Für den 2. Planabschnitt des Baugebietes Rückersbodenseit wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan aufgestellt, der den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgleicht. Dabei sind alle relevanten ökologischen Eingriffe berücksichtigt und etwa 2 ha Ausgleichsfläche in verschiedenen Teilgeltungsbereichen ausgewiesen worden.

So ist auch in dem an das Schulgrundstück anschließenden Baugebietsbereich eine ca. 4.000 m² große Ausgleichsfläche und eine nordwestlich der Schulstraße ausgewiesene Grünzone vorgesehen. Unterstützt durch die vorhandenen Fußwege ist, wie bisher bereits vorhanden, eine Verbindung und Vernetzung zu den anschließenden Wiesen- und Feldflächen gewährleistet.

Damit wird auch weiterhin eine Nutzung der anschließenden Grünflächen als Naherholungsgebiet oder als Lehrpfad für Schüler zur Verfügung stehen.

Die Anregung, zunächst Baulücken oder Häuser aus dem Bestand zu nutzen, ist zwar wünschenswert, aber praktisch nicht umsetzbar.

Wie den Bürgern bereits zur Offenlegung schon erläutert, sind diese Objekte in der Regel in privater Hand und unterliegen damit der privaten, persönlichen Entscheidung der Eigentümer. Bauverpflichtungen können und werden lediglich bei städtischen Grundstücksverkäufen, wie z.B. für Bauplätze im zukünftigen 2. Abschnitt Rückersbodenseit, in die Grundstückskaufverträge aufgenommen.

Unabhängig davon finden ständig Verkäufe von privaten Immobilien statt, ohne den Bedarf und die Nachfrage nach Neubauflächen zu schmälern. Die Entscheidung, ob Neubau eines Wohnhauses auf einem erworbenen Baugrundstück oder der Kauf einer Immobilie, sollte auch weiterhin jedem Bürger selbst überlassen bleiben, zumal hier Steuerungsmöglichkeiten fehlen.

Der Hinweis auf die rückläufigen Einwohnerzahlen ist in der dargestellten Höhe ebenfalls nicht zutreffend. Seit 1987 war im Bereich der Stadt Wetzlar ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3,5 % zu verzeichnen. Dabei haben in dieser Zeit so wesentliche Veränderungen wie die Schließung der beiden Kasernen und der nicht unerhebliche Umbau der heimischen Industrie stattgefunden.

Die aktuellen Einwohnerzahlen deuten aber darauf hin, dass der Bevölkerungsrückgang bzw. die Abwanderung aus dem Stadtgebiet durch arbeitsplatz- oder familiärbedingten Zuzug von Bürgern wieder kompensiert wird.

Die befürchtete Geräusentwicklung in den Sommermonaten durch die Besucher der immerhin ca. 150 m entfernt liegenden Grill- und Vereinshütte wird sich vermutlich auch in Zukunft nicht wesentlich verändern. Hier sind bislang nur vereinzelt Störungen bekannt geworden. Sollte es jedoch in Zukunft zu Belästigungen kommen, sind die Nutzer verstärkt auf die Ruhezeiten und ihre Einhaltung hinzuweisen.

Die angesprochene Zersiedelung der Landschaft wird gerade durch die Arrondierung und Vervollständigung des Baugebietes Rückersbodenseit vermieden. Mit dem 2. Planabschnitt des Bebauungsplanes wird lediglich das Baugebiet, so wie es ursprünglich geplant war, in seiner Gesamtheit abgeschlossen.

Mit der Verwirklichung des Baugebietes wird die befürchtete Zersiedelung, also die weitere Ausweisung von Baugebieten an anderen, evtl. ungeeigneteren Stellen eingeschränkt und somit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft verhindert.

Aus den vorgenannten Gründen werden die vorgebrachten Anregungen des Bürgers 2, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.

Folgende Anregungen wurden von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlegung vorgebracht bzw. wiederholt:

- Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunalaufsicht
- Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Hauptabteilung Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Dillenburg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Katasteramt, Wetzlar

Der **Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunalaufsicht** verweist auf die Stellungnahme der Wasser- und Bodenschutzabteilung, die fordert, entsprechende Hinweise zur 'Verwertung von Oberflächenwasser' und zum 'Grundwasser' in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Anregungen zur Verwertung des Oberflächenwassers und zum Grundwasser wurden in den Bebauungsplantext unter Pkt. 3 'Hinweise' aufgenommen.

Den vorgebrachten Anregungen wurde damit entsprochen.

Der **Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Hauptabteilung Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz** wiederholt seine Stellungnahme zur Vorabstimmung und bemerkt erneut, dass seiner Ansicht nach das Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Ausgleichsfläche mit 1:2 zu hoch gewählt ist. Weiterhin wird empfohlen, die Ausgleichs-Geltungsbereiche 3 - 6 durch Kauf oder Tausch zusammenzulegen.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen wird im Landschaftsplan zum Bebauungsplan festgelegt und ergibt sich aus der Gegenüberstellung (Bilanzierung) von Eingriff und Ausgleich.

Im vorliegenden Fall kam das naturschutzfachliche Gutachten zu dem Ergebnis, dass der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft nur mit den relativ umfangreichen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 2 - 6 kompensiert werden kann.

Wie eingangs bereits angedeutet, führten die Ankaufverhandlungen mit privaten Eigentümern geeigneter, landwirtschaftlicher Grundstücke zu keinem Ergebnis, so dass ausschließlich auf stadteigene, leider nicht zusammenhängende Flächen zurückgegriffen werden musste.

Die Anregungen werden, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.

Die **anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar** wiederholen ihre Bedenken zur Bebauung des westlichen Bebauungsplanteils und weisen auf die Aussage im Landschaftsplan zum Bebauungsplan hin, wonach die Parzellen 51-56 einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz darstellen.

Weiterhin werden Alternativnutzungen auf Teilen der Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

Der Landschaftsplan weist darauf hin, dass die Parzellen 51-56 Teil eines bestehenden Biotopverbundes sind, der zur Vernetzung der Landschaft und Diversität der Lebensräume beiträgt. Aus diesem Grund sind diese Parzellen auch zum Teil als Ausgleichsflächen erhalten worden um den Biotopverbund aus Wald, Saumbiotopen und Obstwiesen weiterhin zu gewährleisten. Für die überplanten Teile dieser Parzellen, die für eine spätere Bebauung vorgesehen sind, wird aufgrund der vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung an anderer Stelle entsprechender Ersatz geschaffen. Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt daher durch die vorgesehenen ökologischen Maßnahmen als ausgeglichen.

Alternativnutzungen zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflegemaßnahmen sind unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich, die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch aufgrund der Wechselwirkungen und der Ausarbeitung im Landschaftsplan in sich schlüssig und auf die vorgefundene Situation abgestellt. Sie bedürfen daher keiner Korrektur oder Überarbeitung.

Die Anregungen werden, soweit sie dem Bebauungsplaninhalt entgegenstehen, zurückgewiesen.

Die **Deutsche Telekom AG, T-Com** bittet um rechtzeitige Beteiligung vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.

Ein entsprechender Hinweis wurde an das Fachamt weitergegeben.

Den vorgebrachten Anregungen wurde damit entsprochen.

Das **Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Dillenburg** bittet einen Hinweis in den Bebauungsplantext aufzunehmen, dass Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Baulastträger der L 3451, also der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, ausgeschlossen sind.

Ein entsprechender Hinweis ist unter Pkt. 3.4 ‚Hinweise‘ in den Bebauungsplan übernommen worden.

Damit wurde den vorgebrachten Anregungen entsprochen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** bittet einen Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplantext aufzunehmen.

Der Anregung wurde durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Textteil des Bebauungsplanes entsprochen.

Das **Katasteramt, Wetzlar** regt als Umlegungsverfahren eine Wertumlegung gem. § 57 BauGB an.

Das Umlegungsverfahren wird in der Regel erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes betrieben. Die angeregte Wertumlegung kann dabei durchaus zum Tragen kommen.

Weitere Anregungen ergaben sich nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ' Rückersbodenseit , 2. Planabschnitt, in Wetzlar, Stadtteil Steindorf wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.