



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	01.11.2013	1716/13 - I/373
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.11.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 298 "Nachtigallenpfad", Wetzlar
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägung

Bebauungsplan (unmaßstäblich verkleinert, Plan in M 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Zeichenerklärung mit Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Umweltbericht

Bestandskarte zum Umweltbericht (unmaßstäblich verkleinert)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zusammenfassende Erklärung

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Die Stellungnahme von Frau Freifrau von Falkenhausen wird teilweise berücksichtigt.

1.2 Die Stellungnahme der Buderus Immobilien wird berücksichtigt.

1.3 Die Stellungnahme von Herrn Kandziora wird teilweise berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- 1.4 Die Anregung der enwag energie und wassergesellschaft mbH wird berücksichtigt.
- 1.5 Der Anregung von Hessen Archäologie wird entsprochen.
- 1.6 Die Stellungnahmen von Hessen Forst werden teilweise berücksichtigt.
- 1.7 Die Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie wird berücksichtigt.
- 1.8 Die Anregungen des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Landwirtschaft werden berücksichtigt.
- 1.9 Die Anregungen des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Natur und Wasser werden berücksichtigt.
- 1.10 Die Stellungnahme der Naturschutzverbände im Lahn-Dill-Kreis und der Stadt Wetzlar wird teilweise berücksichtigt.
- 1.11 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst werden zur Kenntnis genommen.
- 1.12 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. III, Abt. 31 und 32 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
- 1.13 Die Anregung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke wird berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- 1.14 Die Anregung von Herrn Kinzenbach wird berücksichtigt.
- 1.15 Die Stellungnahme von Frau Seegmüller mit beigefügter Unterschriftenliste wird teilweise berücksichtigt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

- 1.16 Die Stellungnahme von Hessen Forst wird zur Kenntnis genommen.
- 1.17 Die Anregung des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz wird berücksichtigt.
- 1.18 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. III, Abt. 31 werden zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.18 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 01.11.2013

i.V. Kortlüke
Stadtrat

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 2070/05 - I/690). Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2005 der Grundsatzbeschluss gefasst, den Eigentümern den Bau von drei Wohnhäusern am Nachtigallenpfad auf einer 1.150 m² großen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 11, Flurstück Nr. 16/1 zu ermöglichen. Die verbleibende, ca. 2.900 m² große Restfläche des insgesamt rd. 4.100 m² großen Grundstückes soll als hallenartiger Laubwald mit strukturiertem Unterwuchs und Nisthöhlen erhalten und entwickelt werden (vgl. Drucksache Nr. 1938/05 - I/660). Der Bebauungsplan sollte zum damaligen Zeitpunkt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.01. bis einschließlich 03.02.2006 statt. Es gingen dabei drei Stellungnahmen ein (siehe Ziffern 1.1 bis 1.3 der Abwägung).

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) fand in der Zeit vom 16.12.2005 bis einschließlich 03.02.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger wurden aufgefordert, ihre Stellungnahme insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Am 15.03.2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig beschloss die Stadtverordnetenversammlung, dass der Bebauungsplan weiter im Regelverfahren aufgestellt wird (vgl. Drucksache Nr. 1268/12 – I/285). Des Weiteren beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 11, Flurstücke Nr. 3/6 und 3/7 eine Wendemöglichkeit für den Nachtigallenpfad zu schaffen. Eine zwischenzeitlich von der Eigentümergemeinschaft vorgelegte Ausbauplanung zeigt jedoch, dass das Grundstück Flurstück Nr. 3/7 als Wendeanlage für Pkws ausreicht, sodass das als Hausgarten genutzte Grundstück Flurstück Nr. 3/6 für den Ausbau nicht herangezogen werden muss.

Gleichzeitig wurde mit dem o. g. Beschluss die Erweiterung des Geltungsbereiches um eine externe Ausgleichs- bzw. Aufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Münchholzhausen beschlossen. Auf einer 1.150 m² großen Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Münchholzhausen, Flur 16, Flurstück Nr. 80 tlw. sollen im Anschluss an weitere Aufforstungsmaßnahmen Edellaubhölzer (Ahorn, Eschen und Hainbuchen) angepflanzt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt die Eigentümergemeinschaft. Das darüber hinaus bestehende Ausgleichsdefizit wird von der Eigentümergemeinschaft monetär durch den Erwerb von Ökopunkten von dem Ökokonto der Stadt Wetzlar oder – wenn dort nicht ausreichend vorhanden – im freien Ökopunktehandel abgegolten.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 22.04. bis einschl. 24.05.2013 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen von acht Behörden Stellungnahmen ein (siehe Ziffern 1.4 bis 1.13 der Abwägung). Weiterhin gingen während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme einer Bürgerin mit einer umfangreichen Unterschriftenliste sowie eine Stellungnahme des Pächters der für die Aufforstungsmaßnahme vorgesehenen städtischen Parzelle in der Gemarkung Münchholzhausen ein (siehe Ziffern 1.14 und 1.15). Die Restfläche des Grundstücks wird von dem Pächter derzeit als Rinderweide genutzt. Der Pächter wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass zur Umsetzung der Aufforstungsmaßnahme ein Stall entfernt werden müsse, für den zuvor zwischen der Stadt und ihm ein Duldungsvertrag mit Rückbaugeschäft zum 31.12.2020 abgeschlossen wurde. Diese Zeit wolle er jedoch in Anspruch nehmen und bittet daher um Änderung der Planung. Daraufhin wurde in Absprache mit dem Pächter die Aufforstungsmaßnahme um ca. 150 m in südöstliche Richtung an das südliche Grundstücksende hin verschoben, sodass der Stall bis zum Ablauf des Duldungsvertrages stehen bleiben kann.

Zu dieser Änderung der Planung wurde in der Zeit vom 02.08. bis einschl. 23.08.2013 eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Es gingen drei Stellungnahmen ein (siehe Ziffern 1.16 bis 1.18). Die Abwägung dieser drei Stellungnahmen führt zu keiner Änderung der Planinhalte, sodass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Um Beschlussfassung wird gebeten.