



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	03.06.2014	2000/14 - I/441
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.06.2014		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	10.07.2014		
Bauausschuss	14.07.2014		
Stadtverordnetenversammlung	23.07.2014		
Ortsbeirat Hermannstein	26.06.2014		

Betreff:

67. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Am Rotenberg", Stadtteil Hermannstein - Entwurfsbeschluss

Anlage/n:

Beschlussempfehlungen
Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung
Umweltbericht

Beschluss:

Die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, 03.06.2014

gez. S e m l e r
Stadtrat

Begründung:

1. Bisheriges Planungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 01.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg/Im Kleinfeldchen“, Hermannstein beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte im Oktober bzw. Oktober/November 1996.

Aufgrund der Nähe des Kalkbruches „Roter Berg“ zum geplanten Wohngebiet und der im Bereich des Kalkbruches stattfindenden Sprengungen wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht abwägbare bergrechtliche und immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgebracht und das Bauleitplanverfahren in Folge nicht mehr fortgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Abbau in der Grube „Roter Berg“ eingestellt. In einem nächsten Schritt ist die Durchführung der Rekultivierung vorgesehen.

Die Flächen westlich des Kalkbruches, die aufgrund der berg- und immissionsschutzrechtlichen Belange nicht als Wohnbauland entwickelt werden konnten, können nun in die Siedlungsentwicklungsplanung einbezogen werden. Als Projektentwickler tritt die Buderus Immobilien GmbH auf.

Das Bauleitplanverfahren, das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst, kann aufgrund der geänderten Voraussetzungen nunmehr wieder aufgegriffen werden.

Die Einleitung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18. Dezember 2013 beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 7. Februar bis einschließlich 21. Februar 2014 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 30 Januar 2014 bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 4. Februar 2014 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 7. März 2014.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein. Es liegt nordöstlich der Großaltenstädter Straße, südwestlich der ehemaligen Grube „Roter Berg“ sowie östlich der Autobahn BAB 480.

Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teilbereich des Planungsgebietes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche und nordöstliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planungsgebiet soll künftig als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den westlichen Teilbereich des Planungsgebietes als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar. Der östliche Teilbereich des Planungsgebietes ist als *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, als *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

Mit dem östlichen Teilbereich des Planungsgebietes weicht die Planung somit von der Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ab.

Aus diesem Grunde fand am 09.08.2013 ein Abstimmungsgespräch mit der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen statt. Die Obere Landesplanungsbehörde wies darauf hin, dass ein formales Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) nicht erforderlich sei, wenn für den in Rede stehenden Bereich an anderer Stelle im Stadtgebiet eine identisch große Teilfläche eines *Vorranggebietes* Siedlung Planung im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird.

Hierfür kommt eine Teilfläche im Bereich „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ westlich des Planungsgebietes in Betracht. Eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken ist aufgrund der Nähe zur BAB 480 wenig geeignet, so dass sie sich für einen Flächentausch anbietet.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 9,34 ha.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes von zwei Bürgern eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.4 – Altlasten, Bodenschutz, Dez. 44 – Bergaufsicht, Dez. 51.1 - Landwirtschaft, Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen (RP Gießen), von der Deutschen Bahn AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der enwag GmbH, vom Hessen-Forst - Forstamt Wetzlar, vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, von Hessen Mobil, von der Abteilung für den ländlichen Raum und von der Stabstelle Demographie und Schulentwicklung – Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises abgegeben.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

4. Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfes der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.