STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Planungs- und Hochbauamt	03.06.2014	2001/14 - I/442

Beratungsfolge:

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 13 "Am Rotenberg", Stadtteil Hermannstein
Entwurfsbeschluss

Anlage/n:

Beschlussempfehlungen
Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textfestsetzungen
Begründung
Umweltbericht
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ wird als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung, der Umweltbericht und der artenschutzfachliche Beitrag 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

Semler
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 Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18. Dezember 2013 beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

Die projektierten Flächen liegen am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 104 Baugrundstücken, um dem unverändert hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen.
Der Bereich „Am Rotenberg“ erfüllt aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung, der nach Süden hin orientierten Lage und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung.
Aus diesem Grunde wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2013 dem Standort „Am Rotenberg“ in der Beschlussvorlage Drucksache Nr. 1495/13 - I/326 „Siedlungspotenziale - Priorisierung der potentiellen Wohnbauflächen“ eine sehr hohe Priorität eingeräumt.

Die Flächen befinden sich gegenwärtig überwiegend in Besitz der Robert Bosch Thermotechnik GmbH, die ihre Grundstücke an die Buderus Immobilien GmbH zu veräußern beabsichtigt. Einzelne Flurstücke im Westen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar bzw. in Privatbesitz.

Nördlich und westlich des Planungsgebietes sind aufgrund der artenschutzfachlichen Anforderungen Flächen für die Landwirtschaft überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Lerchenfenster festgesetzt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 9,56 ha, exklusive der Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Lerchenfenster).

3. Erschließung

Das vom Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, im Auftrag der Buderus Immobilien GmbH erarbeitete Erschließungskonzept basiert auf einem verkehrstechnischen Hauptanschluss an die Großaltenstädter Straße sowie einem ergänzenden Anschluss an die Rotenbergstraße. Die innere Erschließung erfolgt als Ringsystem mit abgestuften Straßenquerschnitten, die Raum für eine ansprechende Straßengestaltung mit Parkbuchten und Straßenbäumen schaffen.

Des Weiteren ist im Westen des Plangebietes aus naturschutzfachlichen und entwässerungstechnischen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Perspektivisch wird zudem eine Siedlungsentwicklung in westliche Richtung ermöglicht, indem im Nordwesten eine Verlängerung der Erschließungsstraße in westliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze vorgesehen ist.

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

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan von drei 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. 41.2 – Oberirdische Gewässer, 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 und von den Naturschutzverbänden des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar abgegeben.

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

5. Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.