



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	31.08.2015	2613/15 - I/587
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.09.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	15.09.2015		
Bauausschuss	15.09.2015		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Antrag der „Planungsgemeinschaft Vor der Warte“
Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ (Plan in M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“, M 1:1000

Beschluss:

1. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens der Gesellschaft „Planungsgemeinschaft Vor der Warte“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“, ST Wetzlar, wird zugestimmt.
3. Für den geplanten Bebauungsplan wird die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wetzlar, den 31.08.2015

gez. Semler

Begründung:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 297 „Am Lahnberg“ am 17.07.2006 wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern fest.

U. a. im Süden des Gebietes setzt der Bebauungsplan „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) fest. Die Flächen befinden sich nicht auf gesonderten Flurstücken sondern bilden jeweils den rückwärtigen Teil der südlich der Straße „Vor der Warte“ angrenzenden Baugrundstücke und befinden sich folglich im Privatbesitz der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Erschließung und Vermarktung des Areals durch den Vorhabenträger, die Buderus Immobilien GmbH, ist abgeschlossen. Derzeit schreitet die Errichtung von Wohnhäusern auf den baureifen Grundstücken kontinuierlich voran.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde seitens der Eigentümer der Baugrundstücke südlich der Straße „Vor der Warte“ das Anliegen vorgetragen, die auf ihren Grundstücken festgesetzten Ausgleichsflächen als Wohngärten zu nutzen und entsprechend Nebenanlagen sowie Grundstückseinfriedungen zu errichten. Eine Nutzung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als Wohngärten widerspricht jedoch der Zweckbestimmung dieser Flächen. Der Bebauungsplan schließt dementsprechend auch die Errichtung von baulichen Anlagen auf diesen Flächen vollständig aus. Vier der fünf betroffenen Grundstückseigentümer haben sich vor diesem Hintergrund zu einer Gesellschaft zusammengeschlossen - der „Planungsgemeinschaft Vor der Warte“ - und einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, mit dem Ziel, das bestehende Planungsrecht so zu ändern, dass zukünftig die Flächen als Wohngärten mit Nebenanlagen genutzt werden können, was die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich macht. Die bestehenden Baugrenzen sollen dabei beibehalten werden, d. h. eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht vorgesehen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) ist entsprechend im Verfahren so zu reduzieren, dass aufgrund der vorgesehenen Vergrößerung der Baugrundstücksfläche keine über das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Erweiterung der Bauvolumen ermöglicht wird. Hinsichtlich der überplanten Ausgleichsflächen ist ein entsprechender Ersatz außerhalb des Plangebiets herzustellen.

Es ist ein zweistufiges Verfahren durchzuführen. Zudem wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren.

Die Bauleitplanverfahren sollen durch ein externes Planungsbüro im Auftrag und auf Kosten der Planungsgemeinschaft erfolgen. Ebenso sollen die Kosten für die Durchführung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der Planungsgemeinschaft getragen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.