



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	06.06.2016	0140/16 - I/36
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.06.2016		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Hermannstein Bebauungsplan Nr. 13 II "Am Rotenberg II" - Aufstellungsbeschluss-

Anlage/n:

Vorentwurf des Bebauungsplanes, verkleinert (Plan im Maßstab 1:100 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ wird zugestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen

Wetzlar, 06.06.2016

gez. Semler

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ sowie der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Stadtteil Hermannstein nordöstlich der Großaltenstädter Straße und nordwestlich der Rotenbergstraße im Bereich „Am Rotenberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit insgesamt 104 Baugrundstücken geschaffen. Bereits während des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass durch dieses Baugebiet der vorhandene Bedarf an Baugrundstücken in Wetzlar nicht abgedeckt werden kann. Aktuell liegen der Buderus Immobilien GmbH als Vorhabenträger rd. 60 weitere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Auch die städtische Bewerberliste weist derzeit rund 200 Interessenten auf.

Der Bebauungsplan Nr. 13 sieht bereits die Möglichkeit einer späteren Ergänzung des Baugebietes in westliche Richtung vor. Nun sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rotenberg II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von rd. 23 weiteren Wohnbaugrundstücken im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der Erschließung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt sich nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ an und umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Wegeparzellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 27, die Flurstücke Nr. 117/7, 117/8, 117/9, 154/11 tlw., 156, 158 tlw. und somit eine Fläche von rd. 2,0 ha.

Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Bereich des Plangebietes bereits als Vorranggebiet Siedlung - Planung dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (siehe hierzu Vorlage zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Erschließungskonzept und städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Plangebietes ist die städtebauliche Entwicklung von bis zu 23 Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit der zugehörigen Erschließung vorgesehen. Das planerische Konzept der Baugebietsentwicklung folgt dem des Baugebietes „Am Rotenberg“. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Straße Zum Engelstal und die Errichtung einer Ringstraße mit hinreichend dimensioniertem Straßenquerschnitt. Zudem werden die bestehenden Wegeverbindungen bauplanungsrechtlich gesichert und somit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer kurze Wege geschaffen. Hinsichtlich der konkreten Erschließungsplanung sowie der Entwässerungsplanung ist seitens des Vorhabenträgers bereits ein Fachbüro beauftragt; die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, der als Teil der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Hierbei werden u. a. die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes erläutert sowie die Umweltauswirkungen des

Vorhabens beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung mit einer Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht werden die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung berücksichtigt. Ferner werden tierökologische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Kosten

Die Kosten für die Planung, Erschließung und Vermarktung werden vollständig von dem Vorhabenträger übernommen; hierzu wird eine entsprechende vertragliche Regelung getroffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.