



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	06.06.2016	0142/16 - I/37
--------------------------	------------	----------------

### **Beratungsfolge:**

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

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Hermannstein**

**71. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Rotenberg II"  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

71. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Beschluss:**

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Rotenberg II“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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  
Stadtrat

## **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. 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 soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rotenberg II“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von rd. 23 weiteren Wohnbaugrundstücken im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet geschaffen werden.

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Ziel ist die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

### **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.

### **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.

### **Verfahrensablauf**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Einleitungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### **Kosten**

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.