



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	26.08.2016	0257/16 - I/86
--------------------------	------------	----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar  
Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung  
- Entwurfsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen  
Bebauungsplan-Entwurf verkleinert (Plan im M 1:500 hängt in der Sitzung aus)  
Textliche Festsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung wird als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung, der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag 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, den 26.08.2016

gez. Kortlüke

## **Begründung:**

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. März bis einschließlich 08. April 2016 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 29. Februar 2016 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02. März 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. April 2016.

### **Veranlassung und Planziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches werden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert. Die Flächen befinden sich jedoch nicht auf gesonderten Flurstücken, sondern umfassen jeweils die rückwärtigen Grundstücksflächen der südlich der Straße „Vor der Warte“ gelegenen Baugrundstücke und befinden sich im Privatbesitz der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes durch den Vorhabenträger ist abgeschlossen. Die Errichtung von Wohngebäuden auf den baureifen Grundstücken schreitet derzeit 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 Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Die bisherige Abgrenzung dieser rückwärtigen Flächen war unter anderem durch die Grenzen des zwischenzeitlich aufgehobenen Landschaftsschutzgebietes „LSG Taunus“ sowie durch die Lage des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab und die daher einzuschränkende Bebaubarkeit begründet. Die bisherige Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft widerspricht insofern der beabsichtigten und vergleichsweise intensiveren gärtnerischen Nutzung dieser Flächen. Zudem schließt der Bebauungsplan bauliche Anlagen und somit auch Einfriedungen innerhalb dieser Flächen vollständig aus. Gleichwohl ist der durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nach wie vor entsprechend zu kompensieren.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie

für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird vollständig durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Schließlich werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

### **Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und umfasst Teilflächen des Baugebietes „Am Lahnberg“ südlich der Straße „Vor der Warte“. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 32, die Flurstücke 13/18 teilweise (tlw.), 13/19, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 127/4 tlw., 132/2, 132/3, 132/4, 132/5, 132/6, 132/7 tlw. und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (8.466,5 m<sup>2</sup>). Hinzu kommen in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha sowie in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11 mit einer Größe von rd. 0,15 ha, die der Planung nunmehr als externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden (Plankarte 2). Das Biotopwertdefizit kann hiermit entsprechend kompensiert werden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan von einem Bürger eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, vom Fachdienst (FD) Landwirtschaft und Forsten sowie vom FD Wasser und Bodenschutz – Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, von den Naturschutzverbänden Lahn-Dill-Kreis, vom Kampfmittelräumdienst – Regierungspräsidium Darmstadt, sowie vom Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, vom Dez. 41.1 – Grundwasser, Wasserversorgung, vom Dez. 41.3 Kommunale Abwasser, Gewässergüte, vom Dez. 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, vom Dez. 42.2 – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, vom Dez. 44 – Bergaufsicht, vom Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde und Obere Forstbehörde und

Dez. 31 – Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen abgegeben.

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

### **Weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung, der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag 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.

Um Beschlussfassung wird gebeten.