



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	20.12.2016	0474/16 - I/148
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.02.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	06.03.2017		
Bauausschuss	07.03.2017		
Stadtverordnetenversammlung	16.03.2017		

Betreff:

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

Anlage/n:

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

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB

- 1.1. Der Hinweis von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.2. Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, FD Landwirtschaft

und Forsten, werden zur Kenntnis genommen.

- 1.3. Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen und der Anregung entsprochen.
 - 1.4. Die Hinweise des Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.5. Die Hinweise des Regierungspräsidium Gießen werden zur Kenntnis genommen und den Anregungen entsprochen.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1. bis 1.5. einschließlich der Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 20.12.2016

gez. Semler

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Bauleitplanverfahren 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.

Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2016 erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober bis einschließlich 18. November 2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit für die Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die form- und fristgerecht in der WNZ am 07. Oktober 2016 bekanntgemacht wurde. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06. Oktober 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. November 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 als interne Ausgleichsflächen 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“ jedoch 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 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 m²). 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 (Plankarte 2) sowie in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11 mit einer Größe von rd. 0,15 ha (Plankarte 3), die der Planung nunmehr als externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden. Das Biotopwertdefizit kann hiermit entsprechend kompensiert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen

mit Anregungen und Hinweisen von Hessen-Forst – Forstamt Wetzlar, vom FD Landwirtschaft und Forsten sowie vom FD Wasser und Bodenschutz des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, vom Kampfmittelräumdienst – Regierungspräsidium Darmstadt, sowie vom Regierungspräsidium Gießen abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen, Hinweise oder Anregungen enthaltenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Abwägungsempfehlungen sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Weiteres Verfahren

Es erfolgten lediglich redaktionelle Ergänzungen am Entwurf des Bebauungsplanes. Änderungen am Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden nicht vorgenommen. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes kann daher gefasst werden. Der Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“, 1. Änderung, wird nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 10 (3) BauGB rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.