



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

| | | |
|--------------------------|------------|-----------------|
| Amt für Stadtentwicklung | 20.12.2016 | 0475/16 - I/147 |
|--------------------------|------------|-----------------|

Beratungsfolge:

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

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Lahnberg“
- Abschließender Beschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung
Umweltbericht

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse
 - 1.1 Der Hinweis von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.2 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

1.3 Die Hinweise des Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.

2. Abschließender Beschluss

Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.4 einschließlich der Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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“ wurden 2006 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 fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wurden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen nun 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 mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für diesen Bereich bislang landwirtschaftliche Flächen dar und beinhaltet als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert mit dem Planziel der Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Teilbereich A des Bebauungsplanes) sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Teilbereich B des Bebauungsplanes).

Lage und Größe des Plangebietes

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. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha. Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft ausschließlich die unmittelbar südlich an die bestehenden Wohnbauflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von Hessen-Forst – Forstamt Wetzlar, 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

Nach Beschlussfassung wird die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt.

Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Lahnberg“ wird durch die Veröffentlichung der Genehmigung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.