



V E R F A H R E N S V E R M E R K E

EINLEITUNGSBESCHLUSS

GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 30.09.2015

BEKANNTMACHUNG

DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES

AM 29.02.2016

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 07.03.2016 BIS EINSCHLIESSLICH
08.04.2016 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT**

GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 07.03.2016 BIS EINSCHLIESSLICH
08.04.2016 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 28.09.2016

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG

DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB

AM 07.10.2016

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT

VOM 17.10.2016 BIS EINSCHLIESSLICH
18.11.2016 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

ABSCHLIESSENDE BESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER
FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM HIERZU
ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-
VERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE
RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENS-
VORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

.....
SEMLER
BÜRGERMEISTER

WIRKSAM

SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN
ZEITUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

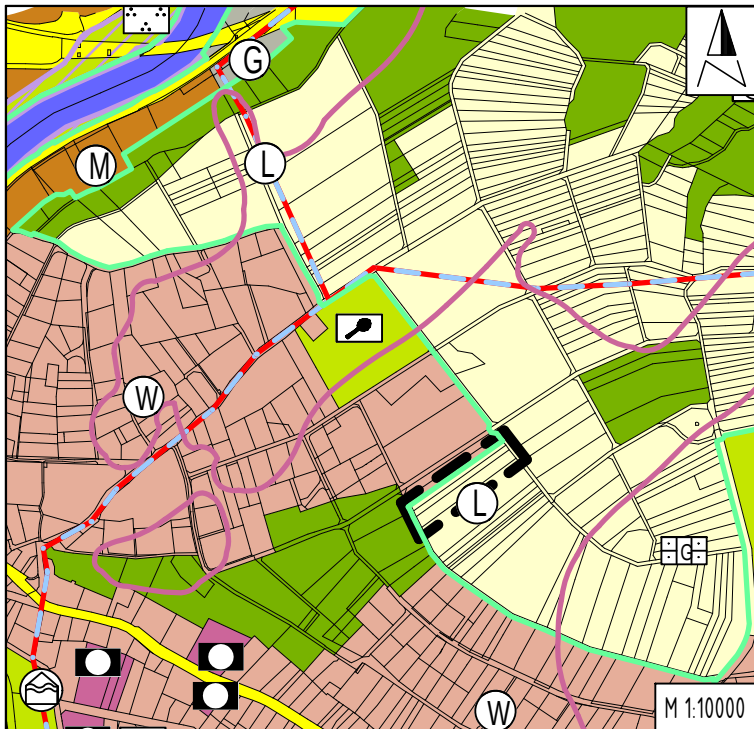
**MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR**
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

.....
AMTSLEITUNG

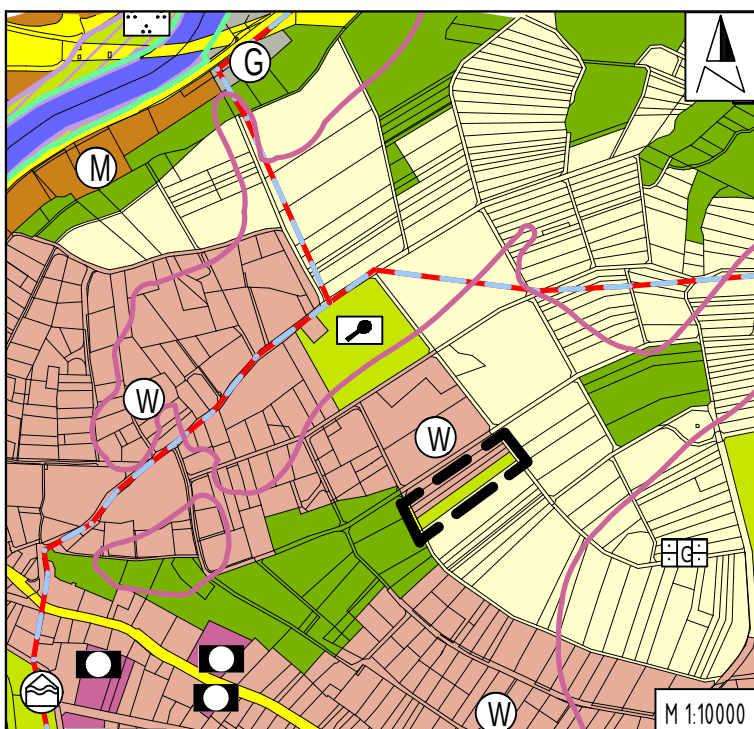


Flächennutzungsplan Wetzlar, 70. Änderung
für den Bereich „Am Lahnberg“, Wetzlar

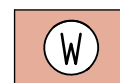
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



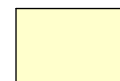
Änderung



Änderungsbereich



Wohngebiet



Landwirtschaftliche
Flächen



Verkehrsflächen



Grünfläche



Landschaftsschutzgebiet



Flächennutzungsplan Wetzlar, 70. Änderung **Planbereich „Am Lahnberg“, Gemarkung Wetzlar** - Begründung gem. § 2a BauGB

Veranlassung:

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. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

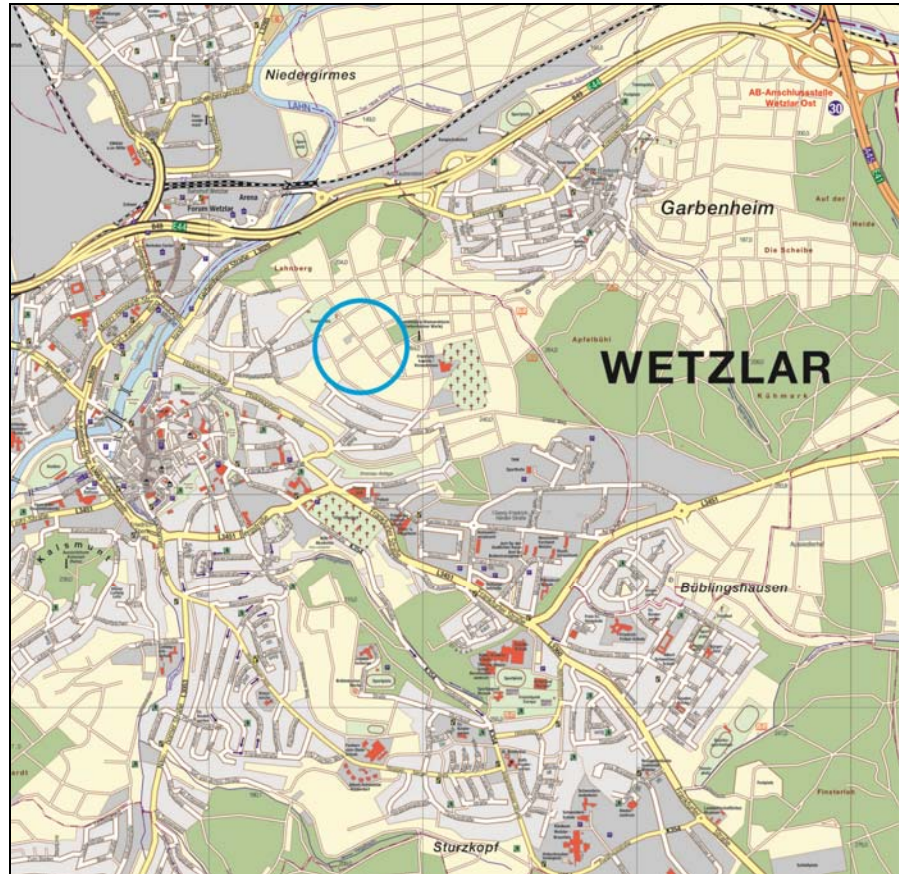
Lage:

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.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha.

Übersichtskarte:



geordnet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Regionalplan
Mittelhessen 2010:

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt. Aufgrund nur kleinräumiger und zum Teil maßstäblich bedingter Abweichungen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Derzeitige Nutzung:

Die Fläche wird derzeit als Teil der jeweiligen Baugrundstücke genutzt. Derzeit besteht das Plangebiet u.a. aus ruderalem Grünland, Vielschnittrasen, zum Teil noch im Bau befindlichen Gebäuden, zwischengelagerten Baumaterialien und Laubgehölzen.

Topographie:

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage beträgt ca. 240 m ü.NN.

Innenentwicklung
und Bodenschutz:

Die vorliegende Planung verfolgt ausschließlich das Ziel, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke wird nicht vorbereitet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden.

Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Dem Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung und der Regelung des § 1 Abs. 5 BauGB, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, kann insofern Rechnung getragen werden.

Umweltprüfung: Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Der Umweltbericht gilt gleichermaßen für die vorliegende 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und ist Bestandteil der Genehmigungsunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung.

Landschaftspflegerische Wertung: Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (ruderales Grünland) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubgehölze). Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine nur geringe Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es zwar zu einer Umwidmung von Grünfläche in Hausgärten, aber auch zur Neuanpflanzung von Laubgehölzen. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen: Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die vorgenommene Überplanung der im Bebauungsplan festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 neu geregelt.

Erschließung und Anbindung: Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße „Vor der Warte“.

Immissionsschutz: Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entsprochen werden.

Altlasten/Hinweise: Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen jedoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Amt für Stadtentwicklung
Stand: 09.12.2016