



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	26.04.2017	0570/17 - I/193
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.05.2017		
Ortsbeirat Hermannstein			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II,,
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge

Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im Maßstab M 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

Textliche Festsetzungen

Begründung

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Immissionsgutachten

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“ wird als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Immissionsgutachten ist 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 26.04.2017

gez. Kortlüke

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 16. Dezember 2016 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 07. November 2016 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09. November 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16. Dezember 2016. Aus organisatorischen Gründen wird der Bebauungsplan nunmehr die Nr. 19 erhalten.

Veranlassung und Planziel

Die Erschließung des Baugebietes „Am Rotenberg“ mit insgesamt 104 Baugrundstücken schreitet kontinuierlich voran. Bereits während des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass der vorhandene Bedarf an Baugrundstücken hierdurch nicht abgedeckt werden kann. Aktuell liegen der Buderus Immobilien GmbH als Vorhabenträger bereits rd. 60 weitere Anfragen vor, während auf der städtischen Bewerberliste gegenwärtig sogar über 300 Interessenten vermerkt sind, die im Stadtgebiet von Wetzlar einen geeigneten Bauplatz suchen. Der bereits in dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 27.11.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 13 sieht die Möglichkeit einer späteren Ergänzung des Baugebietes durch die Fortführung der verkehrstechnischen Erschließung nach Westen vor. Nun sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“ und der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von rd. 23 weiteren Wohnbaugrundstücken im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Ferner werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aktuellen Planung des Kinderspielplatzes südlich der Straße Am Festplatz geschaffen, der bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ von 2014 vorgesehen und als solcher festgesetzt wurde, nunmehr aber nach Süden erweitert werden soll. Da die hierfür vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schieferacker“ von 1972 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 von 1975 liegen, wurden die geplanten Erweiterungsflächen für den Spielplatz zum Entwurf des Bebauungsplanes als Teilgeltungsbereich in die vorliegende Planung aufgenommen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt sich nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ von 2014 und das gleichnamige Baugebiet an und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Wegeparzellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 27, die Flurstücke Nr.

117/7, 117/8, 117/9, 154/11 teilweise, 156, 158 teilweise und somit eine Fläche von rd. 2,1 ha (Plankarte 1). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 1,6 ha, auf die Verkehrsflächen rd. 0,3 ha und auf die im Bestand gesicherten landwirtschaftlichen Wege rd. 0,2 ha.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die geplanten Erweiterungsflächen für den Spielplatz südlich der Straße Am Festplatz gemäß der aktuellen Planung mit den hierfür vorgesehenen Flächen als Teilgeltungsbereich aufgenommen (Plankarte 2). Der Bereich umfasst in der Flur 27 das Flurstück 234/2 teilweise und somit eine Größe von rd. 0,15 ha (1.545 m²).

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 keine vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Landwirtschaft und Forsten, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Schulservice und vom Regierungspräsidium Gießen abgegeben.

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

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Immissionsgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.