



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	14.11.2018	1181/18 - I/391
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.11.2018		
Ortsbeirat Dutenhofen			
Magistrat			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	27.11.2018		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 "Am Johannisacker"
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Beschlussempfehlungen

Bebauungsplan-Entwurf verkleinert (Plan im Maßstab M 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

1. Abweichend vom Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2016 erfolgt die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des 2017 übergangsweise eingeführten § 13b Baugesetzbuch (BauGB) und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ wird mit seinem erweiterten räumlichen Geltungsbereich als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 14.11.2018

gez. Semler

Begründung:

Veranlassung und Planziel sowie Aufstellungsverfahren

In der Stadt Wetzlar ist im Stadtteil Dutenhofen im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen Kleegarten und Unterster Weg die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bis zu 36 Baugrundstücken in Ortsrandlage zu schaffen. Das rd. 2,5 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbau land im Stadtteil Dutenhofen Rechnung getragen werden. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich insofern an, da der Bereich über eine Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als geplante Wohnbaufläche dargestellt und somit bereits grundsätzlich für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

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 Biotopschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.07.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Daraufhin wurde Ende 2016 auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zwischenzeitlich erfolgte neben der Klärung der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit weiterer Flurstücke auf der privatrechtlichen Ebene, mit dem Ergebnis der zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigten Vergrößerung des Plangebietes sowie der optimierten verkehrstechnischen Erschließung, auch die Abstimmung der entwässerungstechnischen Anforderungen. Die hierzu erstellte Vorplanung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung entsprechender Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in Richtung des Welschbaches berücksichtigt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen sowie die arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorgaben weitergehend ermittelt und berücksichtigt. Da sich zwischenzeitlich im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 die gesetzlichen Vorgaben geändert haben und nunmehr das bereits seit 2007 bekannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zumindest übergangsweise und mit begrenzten Anwendungsvoraussetzungen auch auf Flächen im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mithin im bisherigen baulichen Außenbereich Anwendung finden kann, soll die weitere Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes unter Anwendung des neu eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen sind hierfür gegeben.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der für die geplante Baugebietsentwicklung vorgesehene Bereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dutenhofen im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich der Straßen Kleegarten und Unterster Weg. Das Plangebiet umfasst rd. 2,5 ha und befindet sich in leichter Südhanglage. Gegenwärtig wird der Bereich überwiegend als Grünland und Pferdekoppel genutzt. Auf einzelnen Flurstücken befinden sich zudem Streuobstbestände. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die durch vorhandene Gewerbebetriebe ergänzt werden. An das Plangebiet schließen sich südlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt.

Der zum Entwurf des Bebauungsplanes erweiterte räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 13, die Flurstücke 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 89/2, 90 teilweise, 91/1 teilweise und 93 sowie in der Flur 14 die Flurstücke 11/1, 11/2, 12, 13, 37/1, 38/1, 39/1, 145/1, 145/2, 146/2, 146/3, 146/4, 177/40, 178/40 und 208/39 (Plankarte 1). Zudem wird zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 14, das südlich des eigentlichen Baugebietes gelegene und insbesondere für die geplante Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehene Flurstück 22 in den Geltungsbereich einbezogen (Plankarte 1). Ferner kommen in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 12, das Flurstück 140/22 sowie ebenfalls in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 21, das Flurstück 157 hinzu, die der Planung zum Entwurf des Bebauungsplanes als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 2 und 3).

Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt in Dutenhofen ausschließlich am südwestlichen Ortsrand ein „Vorranggebiet Siedlung (Planung)“ dar. Der Bereich des Plangebietes ist dagegen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, überlagert durch die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Das Plangebiet wird zudem durch eine im Regionalplan dargestellte „Fernwasserleitung (Bestand)“ gequert, wobei jedoch davon auszugehen ist, dass es sich hierbei um eine maßstabsbedingte Ungenauigkeit des Trassenverlaufs handelt, zumal innerhalb des Plangebietes keine Fernwasserleitung verläuft.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes bereits „Wohnbaufläche (Planung)“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Hierzu wurde als Grundlage ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurden auch die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zudem wurden tierökologische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert, der als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Der auf einzelnen Flurstücken im Bereich des geplanten Baugebietes vorhandene Streuobstbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden daher für den erforderlichen funktionalen biotopschutzrechtlichen Ausgleich entsprechende Flächen für die Neupflanzung von Obstbäumen in der Gemarkung Dutenhofen in den Bebauungsplan aufgenommen (Plankarte 2 und 3).

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Schulservice, vom Regierungspräsidium Gießen und vom Wasserverband Kleebach abgegeben. Die Beschlussempfehlungen zu den Hinweisen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Weiteres Verfahren

Die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen durch die geplante Baugebietsentwicklung keine Kosten. Die Kosten für die Planung, Erschließung und Vermarktung werden vollständig von einem privaten Vorhabenträger übernommen; hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.