



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	22.07.2026	0120/26 - I/58
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	03.08.2026		
Ortsbeirat Steindorf			
Magistrat	10.08.2026		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Steindorf
84. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hauptstraße /
Weingartenstraße“,
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Zeichnerische Darstellung der Änderung im Flächennutzungsplan
Vorentwurf der Begründung der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hauptstraße / Weingartenstraße“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Wetzlar, den 22.07.2026

gez. Hundertmark

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Siedlungsentwicklung des an der westlichen Stadtgrenze gelegenen und weitgehend dörflich geprägten Stadtteils Steindorf lässt sich noch heute anhand der Altortslage mit dem ursprünglichen Dorfkern und den entsprechenden Siedlungserweiterungen der Neuzeit entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie im Bereich und weiteren Verlauf unter anderem der Schulstraße und der Jahnstraße deutlich ablesen. Die städtebauliche Entwicklung ist hier im Wesentlichen abgeschlossen, wobei die Gebäude- und Nutzungsstrukturen typischen Siedlungserweiterungen der jeweiligen Zeit entsprechen und noch weitgehend ihren ursprünglichen Charakter aufweisen. Gleichwohl wurden in den letzten Jahren wiederholt formlose Anfragen sowie Bauvoranfragen und Anträge auf bauordnungsrechtliche Genehmigungen für Anbauten, Aufstockungen oder die Errichtung von Gebäuden auf rückwärtig gelegenen Grundstücksfreiflächen und somit für verschiedene Nachverdichtungsvorhaben bei den zuständigen Ämtern und Stellen der Stadt Wetzlar eingereicht. Dies betrifft insbesondere das westlich des alten Ortskerns im Bereich südlich der Landesstraße L 3451 gelegene Gebiet entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der Straße An den Fichten. Für diesen Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und somit im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Da die Anwendung der sogenannten Planersatzvorschrift des § 34 BauGB jedoch aus bauplanungsrechtlicher Sicht hier nicht geeignet erscheint, künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu wahren und zudem auch genehmigungsrechtlich eine nur unzureichende Beurteilungsgrundlage darstellt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 09.11.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen und zur Sicherung der Planung in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden, die dazu beitragen soll, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und in verträglichem Umfang weiterzuentwickeln.

Neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsstruktur stehen dabei die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Plangebietes innerhalb des vorhandenen Ortsteils mit seinem ursprünglichen baulichen Charakter und seiner städtebaulichen Bedeutung im Vordergrund der planerischen Zielsetzung. Im Ergebnis soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit auch Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes geschaffen werden, indem eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklungen und Nutzungen sowie auch für die Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen formuliert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für diesen Bereich überwiegend „Gemischte Bauflächen“ sowie eingestreut kleinere „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Bürgerhaus“, „Feuerwehr“ und „Kindergarten“ sowie „Verwaltungsgebäude“ dar. Weiterhin werden symbolhaft „Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2023 beschlossenen

Neubekanntmachung vom 19.01.2024 umfasst die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1981 und berücksichtigt die wirksamen Änderungen sowie die Berichtigungen i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die der Neubekanntmachung vorausgegangen sind.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten zeichnerischen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“ zur Art der baulichen Nutzung entsprechen nur im Bereich des vorgesehenen Mischgebietes im Osten sowie im Bereich der vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf im Süden des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der überwiegende Bereich des Plangebietes mit der vorgesehenen bestandsorientierten Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet steht diesen Darstellungen jedoch entgegen, sodass eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Steindorf westlich des alten Ortskerns des Stadtteils Steindorf im Bereich südlich der Landesstraße L 3451 entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der Straße An den Fichten. Das Plangebiet umfasst die Teilflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“, für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist und für die im Flächennutzungsplan auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bereits „Wohnbauflächen“ dargestellt sind. Der räumliche Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 15,0 ha.

Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Verfahrensablauf

Mit dem Einleitungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.