



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin	TOP Nr.
Magistrat der Stadt Gladenbach	07.09.2026	
Bauausschuss	16.09.2026	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach	23.09.2026	

Betreff:

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Weidenborn“**

Erläuterung und Begründung:

Der Bebauungsplan „Auf dem Weidenborn“ (rechtskräftig seit 26.06.2014) wurde aufgestellt, um den planungsrechtlichen Rahmen für die geplante Erschließung eines Wohngebietes am nördlichen Siedlungsrand von Weidenhausen zu schaffen.

Im Zuge der laufenden Gespräche zum Ankauf der Flächen hat sich herausgestellt, dass auch die insgesamt rd. 1 ha umfassenden Teile des Plangebietes, die für Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich planerisch vorbereiteter Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt sind, nur zum gleichen (Bauland-)Preis verkauft werden, wie die übrigen Flächen.

Dies hätte zur Folge, dass die hohen Kosten für den Ankauf der 1 ha umfassenden Ausgleichsflächen, die in die Gesamterschließungskosten einfließen, dazu führen, dass das Baugebiet aufgrund der erwartbar überdurchschnittlich hohen Baulandpreise nicht mehr für breite Bevölkerungsteile, insbesondere für viele junge Familien, nicht mehr finanzierbar ist.

Insofern sollen nun die Flurstücke 42, 43/1 und 44 vollständig in die Wohngebietsentwicklung einbezogen werden. Damit können die Kosten für den Grundstückskauf auf zusätzliche Baugrundstücke verteilt werden.

Das Flurstück 41 im Norden des Plangebietes weist bereits einen dichten Gehölzbestand auf und liegt zudem zu großen Teilen im Gewässerrandstreifen zum Römershäuser Bach. Gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) ist in diesem Bereich u.a. die Ausweisung von Baugebieten nicht zulässig (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Dadurch hat dieses Grundstück weder für die Baugebietsentwicklung, noch im Hinblick auf die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen eine Verwendung und soll daher im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung förmlich aufgehoben werden. Mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erlangt das Flurstück 41 wieder den Status: „nicht beplanter Außenbereich“.

Der durch die Baugebietsvergrößerung entstehende zusätzliche Ausgleichsbedarf sowie die durch die o.g. Umplanung entfallenden Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Planänderung bilanziert und in noch festzulegende Maßnahmen umgelenkt (ggf. auch durch Ankauf von Ökopunkten). Zur inhaltlichen Erarbeitung der Bauleitplanung und Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte wurde durch den Antragsteller das Planungsbüro Groß & Hausmann, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn) beauftragt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** des nachfolgend aufgeführten **Bebauungsplans** im Stadtteil Weidenhausen:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:
„Auf dem Weidenborn, 1. Änderung“

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 3,5 ha, umschließt die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Weidenhausen

Flur 3 Flurstücke: 14 (tw.), 40 (tw.), 41, 42, 43/1, 43/2 (tw.), 44, 45, 46, 47

Der räumliche Geltungsbereich ist darüber hinaus aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.

Allgemeines Planungsziel ist die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Erweiterung des Wohngebietes „Auf dem Weidenborn“ um einerseits der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und andererseits auch um eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke zu ermöglichen, die eine wesentliche Voraussetzung für die beabsichtigte Bereitstellung von Wohnbauland, insbesondere für junge Familien darstellt. In diesem Zusammenhang soll u.a. das, bislang als „Ausgleichsfläche“ festgesetzte Flurstück 41 (Flur 3, Gemarkung Weidenhausen) förmlich aufgehoben werden, da dieses Flurstück aufgrund seines dichten Gehölzbestandes, der im NATUREG Viewer als geschützter Biotop vermerkt ist und seiner Lage im Gewässerrandstreifen des Römershäuser Baches kaum Aufwertungspotenzial bietet und insofern für die geplante Entwicklung entbehrlich ist. Stattdessen sollen der dazu gem. Ursprungsbebauungsplan bilanzierte Aufwertungsge-
winn in eine andere Maßnahme umgelenkt werden.

Anlage(n):

1. Übersichtskarten und räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

Antonia Bläser
Sachbearbeiter/in

Johannes Schürmann
Fachbereichsleiter/in

Armin Becker
Erster Stadtrat