



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	13.02.2018	0856/18 - I/282
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	26.02.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	06.03.2018		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim", 5. Änderung  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan  
Begründung zum Bebauungsplan

### **Beschluss:**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 213 „Dalheim“, 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 13.02.2018

gez. Semler



## **Begründung:**

Das Wohnquartier Dalheim ist in den 1960er und 1970er Jahren auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes entstanden. Der Bebauungsplan Nr 213 „Dalheim“ stellt die planungsrechtliche Grundlage hierfür dar.

Neben der katholischen Kirchengemeinde errichtete der ERF Medien Deutschland e.V. 1971 eine Radiosendeanstalt. Im Laufe der Jahre wurde das Programmangebot stetig erweitert und in diesem Zuge auch die Sendeanstalt. Heute umfasst das Angebot neben 2 Radiosendern auch ein Fernsehprogramm sowie verschiedene Internetangebote.

Das Medienhaus ist mittlerweile in die Jahre gekommen und weist einen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Die betrifft vor allem den Brandschutz und die erforderliche energetische Sanierung. In der Abwägung der verschiedenen Alternativen hat sich ein Neubau am vorhandenen Standort als die beste Lösung erwiesen, da hiermit bei nahezu gleichem Kostenaufwand das Gebäude auch funktional optimiert werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auch die planungsrechtliche Grundlage in Form des Bebauungsplans Nr. 213 „Dalheim“, 1. Änderung (Rechtskraft 31.12.1985), relevant. Dieser setzt das betreffende Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Das erste Gebäude im Jahr 1971 wurde damals dennoch genehmigt, allerdings in der Erwartung, dass auch im Hinblick auf eine weitere bauliche Entwicklung der betreffende Bereich in der Folgezeit im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans als „Mischgebiet“ festgesetzt wird. Die weiteren Baugenehmigungen im Zuge der Erweiterungen wurden dann als Ergänzung zur bestehenden Genehmigung erteilt. Die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Festsetzung eines Mischgebietes auf diesem Grundstück wurde aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nie verwirklicht.

Um für den Neubau eine geeignete planungsrechtliche Grundlage zu erhalten, soll die Änderung des Bebauungsplans nun nachgeholt werden. Aus heutiger Sicht ist die Festsetzung als „Mischgebiet“ nicht geeignet, da das gesamte Areal ausschließlich für das Medienhaus beansprucht wird und kein Platz für die zusätzliche Unterbringung von Wohnen mehr vorhanden ist. Das Areal des Medienhauses soll daher als Sondergebiet „Medien“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung angepasst werden. Formal handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplans. Als Maß der baulichen Nutzung werden max. 4 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.