



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	24.07.2018	1035/18 - I/342
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	30.07.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	07.08.2018		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dalheim  
Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim" - 5. Änderung  
Satzungsbeschluss**

### **Anlage/n:**

- Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
- Bebauungsplan verkleinert (Plan im Maßstab M 1:1000 hängt in Sitzung aus)
- Begründung

### **Beschluss:**

#### **1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2

#### **BauGB:**

- 1.1. Die Hinweise der Avacon Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.2. Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3. Die Hinweise des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4. Die Hinweise des Hessischen Landesamts für Denkmalpflege werden zur Kenntnis

genommen und ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

- 1.5. Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen, zwei Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen und der vorgebrachten Anregung zum Bodenschutz nicht gefolgt.
- 1.6. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt werden zur Kenntnis genommen und ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
- 1.7. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen und zwei Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

- 1.8. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**2. Satzungsbeschluss**

- 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ – 5. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 24.07.2018

gez. Kortlüke

## **Begründung:**

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 22. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ – 5. Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018. Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17. April 2018 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Mai 2018.

### **Veranlassung und Planziel**

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. Dies 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 im Form des Bebauungsplans Nr.213 „Dalheim“ 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 wurde aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nie rechtskräftig.

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“ aber auch 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.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen von der Avacon Netz GmbH, der Deutschen Telekom Technik GmbH, vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, vom Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, vom Regierungspräsidium Darmstadt und vom Regierungspräsidium Gießen abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen einschließlich der Abwägungsempfehlungen sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Aufgrund eines Hinweises des städtischen Amts für Umwelt und Natur werden die Erläuterungen zum ehemaligen Bergbau ergänzt.

### **Weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen TöB sowie der Offenlage des Planentwurfs und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.