

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 227

“Am Girmeser Platz”, 1. Änderung

Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Juli 2011



1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Für das Gebiet „Am Girmeser Platz“ in Wetzlar-Niedergirmes gibt es seit 1966 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund einer geplanten baulichen Erweiterung der im Geltungsbereich gelegenen Kindertagesstätte ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Kindertagesstätte soll im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt Niedergirmes“ erweitert und zu einem Zentrum für Kinder und Familien ausgebaut werden. Durch die Einrichtung eines Zentrums für Kinder und Familien in Verbindung mit der Kindertagesstätte soll in Niedergirmes ein Ort entstehen,

- um Kinder in einer erweiterten Kindertagesstätte besser zu betreuen,
- Sprachförderung für Kinder und Eltern zu gewährleisten,
- die Beratung von Eltern bei Erziehungsfragen zu ermöglichen und
- einen Treffpunkt für Familien mit Kindern anzubieten,

und dies unabhängig von ihrer sozialen und kulturellen Herkunft oder Religionszugehörigkeit.

Das seit einigen Jahren in Niedergirmes erfolgreich praktizierte Projekt „Frühstart“ zeigt, dass eine Nachfrage nach solchen Angeboten besteht mit der Folge, dass auch von der türkischstämmigen Bevölkerung verstärkt Plätze in der Kindertagesstätte nachgefragt und angenommen werden.

Um die vorhandenen Außenspielbereiche erhalten zu können ist die notwendige bauliche Erweiterung auf den nördlich der Kindertagesstätte gelegenen Grundstücken vorgesehen. Diese Grundstücke sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 227 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zeckbestimmung „Rollschuhfläche“ festgesetzt und müssen nun in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtung“ geändert werden.

Ergänzend soll auf den gegenüber der Kindertagesstätte, auf der Ostseite der Fröbelstraße gelegenen und zurzeit als Kleingärten genutzten Grundstücken, eine multifunktional als Parkplatz, Wendeanlage und Verfügungsfläche für das Kinder- und Familienzentrum nutzbare Fläche geschaffen werden. Die betroffenen Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch für diesen Bereich ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Rechtliche Grundlagen

Für den geplanten Erweiterungsbau und die ergänzende Ausweisung einer multifunktional nutzbaren Fläche östlich des künftigen Kinder- und Familienzentrums ist wie vorgeordnet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Girmeser Platz“ erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Rechtsvorschriften, maßgeblich des Baugesetzbuches in der am 23. September 2004 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011.

Für die Bebauungsplanänderung kann das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da die Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² beträgt. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind als gering einzustufen. Für die Betroffenen ergibt sich vor allem eine Verbesserung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur. Um die Nachbarbelange angemessen zu berücksichtigen, wurde der Bebau-



ungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2008 bis einschließlich 21.11.2008 offengelegt.

Aufgrund der Durchführungsvoraussetzungen nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Es kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter umfasst.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 anzuwenden.

3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Planungsgebiet (= gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227) als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als Wohngebiet, als Mischgebiet und als Fläche für Gemeinbedarf ‚Kindereinrichtung‘ dargestellt. Der Bereich der multifunktional nutzbaren Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 Satz 3 im Wege der Berichtigung angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung folgen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB bleibt mithin gewahrt.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

Gemäß der Denkmaltopographie der Stadt Wetzlar befinden sich im Planungsgebiet keine Kulturdenkmäler nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet „Am Girmeser Platz“ ist zentral in Niedergirmes unmittelbar im Nordwesten angrenzend an den Wilhelm-Reitz-Platz gelegen. Die Änderung betrifft das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 227.

Abgegrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Formerstraße, im Westen durch die Pestalozzistraße und im Norden durch die Steubenstraße. Im Osten verläuft die Grenze, dem Verlauf der Grundstücke folgend in etwa in der Mitte des Blockinnenbereichs zwischen der Elisabethenstraße im Osten und der Fröbelstraße im Westen.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung Niedergirmes, Flur 18

Flurstücke Nr.: 33/2, 43/1, 44/1, 53/5, 65/3, 70/4, 71/1, 71/2, 143/1, 143/2, 147/1, 148, 152, 155, 156/1, 156/2, 160/1, 164/1, 164/2, 168/1, 169/1, 171, 172, 178/2, 178/3, 185/1, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5, 190/6, 192, 193, 194, 195, 196/1, 236/1 (tlw.), 237 (tlw.), 238/1, 250/185, 269/151, 271/151, 273/184, 344/239

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18.700 qm.

5. Erschließung und Parkraumkonzept

Die Fröbelstraße wird entsprechend dem Straßenbaukonzept in den Bebauungsplan übernommen und im Hinblick auf das Kinder- und Familienzentrum als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Gegenüber dem Kinder- und Familienzentrum soll ein Parkplatz entstehen, der während der Öffnungszeiten für dieses nutzbar ist. Er soll zudem als Ausweichparkplatz für Gäste des Saalbaues in der Schulstraße dienen. So wird eine optimale Auslastung der Fläche gewährleistet, ohne dass es zu Nutzungskonflikten aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten kommen kann.

Die Zufahrt der Stellplätze soll so ausgebildet werden, dass sie gleichzeitig als Wendeanlage für die Nutzer der Fröbelstraße dient.

Die Beteiligung der lokalen Interessensgruppen (Girmeser Workshops im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt Niedergirmes“) ergab weiterhin, dass der Wunsch besteht eine Fläche in diesem Bereich zur Verfügung zu haben, auf der man kleinere Feste des Kinder- und Familienzentrums feiern kann, oder auf der verschiedene andere Aktivitäten außerhalb des Gebäudes aber dennoch auf einer befestigten Fläche durchgeführt werden können. Aus diesem Grund wird die Fläche zudem als „Multifunktional nutzbare Fläche“ (MF) festgesetzt.

Um diese Funktion zu gewährleisten ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Fläche in einer Form ausgebildet wird, die vielfältige Nutzungen ermöglicht. Bei der Bepflanzung ist deshalb darauf zu achten, dass keine zentralen Bereiche der Fläche durch Grünflächen unterbrochen werden und dass keine Hochborde zum Einsatz kommen, die bei Festen zu Unfällen führen können.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Änderungen in der Planzeichnung

- 6.1.1 Um eine Erweiterung der Kindertagesstätte zu einem Kinder- und Familienzentrum zu ermöglichen wird die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rollschuhfläche“ dahingehend geändert, dass nun die Zweckbestimmung „Kindereinrichtung“ festgesetzt wird.
- 6.1.2 Um eine Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Steuben-, Pestalozzi- und Formerstraße zu ermöglichen wird die hintere Baugrenze des gemeinsamen Baufensters erweitert, um so die Möglichkeit für weitere Bebauungen zu schaffen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht geändert, um den Charakter des Gebietes zu erhalten. Zu beachten ist, dass im Rahmen der 1. Änderung die BauNVO in der Fassung



von 1990 zu Grunde gelegt wird. § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO i.d.F.1990 findet Anwendung.

- 6.1.3 Die Verkehrsflächen des südlichen Abschnittes der Fröbelstraße werden an den tatsächlichen Bestand und die aktualisierte Straßenplanung angepasst und gleichzeitig so modifiziert, dass die zukünftige Erschließung des Kinder- und Familienzentrums gesichert ist. Hierfür wird ein Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche als besondere Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- 6.1.4 Die geplante, aber noch nicht umgesetzte öffentliche Wendeanlage, dargestellt im Bebauungsplan von 1966, entfällt. Die künftige Wendemöglichkeit kann auf der östlich des Kinder- und Familienzentrums festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ und „Multifunktional nutzbare Fläche“ erfolgen.
- 6.1.5 Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes und im Südosten werden Flächen des allgemeinen Wohngebietes in Anpassung an den Bestand (Ärztelhaus, Ländennutzung) und an die Ausweisung im Flächennutzungsplan angepasst. Sie werden neu als Mischgebietsflächen festgesetzt.
- 6.1.6 Die östlich der Kindertagesstätte gelegenen Grundstücke, die im Bebauungsplan von 1966 tlw. als WA-Gebiet und tlw. als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, werden neu als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Multifunktional nutzbare Fläche“ und „Stellplatzanlage“ für das Kinder- und Familienzentrum festgesetzt.
- 6.1.7 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtung“ wird eine Baugrenze in drei Metern Abstand zu den benachbarten Grundstücken festgelegt.
- 6.1.8 Die Geltungsbereichsgrenze wird im Osten leicht verändert und im Übrigen an die Flurstücksgrenzen angepasst.

6.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 enthält nur geringfügige textliche Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung auf Grund der geänderten gesetzlichen Grundlagen nicht übernommen werden. Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu begründen:

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO i.d.F.1990

Die Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung stellt sicher, dass keine unkontrollierte Nachverdichtung im Plangebiet stattfindet.

2. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass im Bereich der Stellplatzanlage eine angemessene Begrünung, ohne Einschränkung der „multifunktional nutzbaren Fläche“, umgesetzt wird.



7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Erweiterungsbaus der Kindertagesstätte werden an das bestehende Leitungssystem angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist im gesamten Geltungsbereich gewährleistet.

Der Einsatz von Alternativenenergien wie Solarnutzung, Photovoltaik usw. ist zulässig.

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bei anstehenden Um- und Neuverlegearbeiten ist die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren.

Im Planbereich befinden sich darüber hinaus Versorgungsleitungen der enwag mbH. Die enwag mbH beabsichtigt beim Ausbau der Steubenstraße ein Niederspannungskabel, sowie Gas- und Wasserversorgung mitzuverlegen.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zur Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Zu prüfen war, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Bauleitplanung betroffen sind und wenn ja, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind. Es war desgleichen zu prüfen, ob für bestimmte Arten Ausnahmen nach § 43 Abs. 8 BNatSchG zugelassen werden können.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens zu erwartenden geschützten Arten nicht berührt werden, da keine Lebensstätten im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sind und die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der geschützten Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, sofern im Zuge der Bauarbeiten auf mögliche Fledermausvorkommen geachtet wird.

Die Erfassung und die Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung.

9. Altlasten

Auf Grund verschiedener Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchung auf Dioxine, Furan und Schwermetalle in Wetzlar, Hess. Landesamt für Bodenforschung, 1995/1996; Spielplatzuntersuchung der Stadt Wetzlar, UEG, 1991) ist bekannt, dass in den Böden in Niedergirmes erhöhte Schadstoffbelastungen auftreten. Die festgestellten Belastungen oberhalb der Vorsorgewerte und unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bedingen allerdings keine Gefährdung, die weitere Untersuchungen oder ein Sanierungserfordernis nach sich ziehen. Dieser Sachverhalt ist jedoch zum Beispiel im Rahmen von Baumaßnahmen bei der Entsorgung bzw. Verwertung von Aushubmaterial zu berücksichtigen.



10. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt nach der Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen im Planungsgebiet muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Stadt Wetzlar wurde bereits das Flurstück Nr. 71/1 erworben und in die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ und „Multifunktional nutzbare Fläche“ einbezogen.