



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt

27.12.2010

2046/10 - I/716

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.01.2011	5.2	
Magistrat	17.01.2011	5.3	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	25.01.2011	6	
Bauausschuss	31.01.2011	4	
Stadtverordnetenversammlung	08.02.2011	5	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 407 „Wahlheimer Weg“
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Wahlheimer Weg“ in Wetzlar wird zugestimmt.

Das Bauleitplanverfahren wird auf den Grundlagen der §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Offenlage zu unterrichten.

Wetzlar, den 28.12.2010

gez. Lattermann

Begründung:

1. Anlass

Die Buderus Immobilien GmbH beabsichtigt im Bereich zwischen dem *Wahlheimer Weg* und der Straße *Am Feldkreuz*, unmittelbar südwestlich bzw. westlich der Tennisplätze, zwei Wohnanlagen mit insgesamt vier Wohngebäuden und 32 Wohneinheiten zu errichten. Des Weiteren ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen vorgesehen.

Darüber hinaus sollen die südwestlich der geplanten Wohnanlagen gelegenen und überwiegend bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke planungsrechtlich gesichert und geordnet werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Der Bebauungsplan Nr. 407 „Wahlheimer Weg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 407 sollen Außenbereichsflächen zur Abrundung des Gebietes, das gegenwärtig überwiegend als ein im Zusammenhang bebauter Bereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen ist, einbezogen werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und erfüllt mithin die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB. Überdies wird in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren soll u. a. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kommen wie vorgenannt die Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur Anwendung, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § -4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der Verzicht auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, die als unmittelbar geltendes Recht nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten. Dies geschieht in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung, die in einem Fachbeitrag dokumentiert wird.

Des Weiteren ist nachzuweisen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da sonst das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Um die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens darzulegen, wird zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung und die Erstellung des LBP wurde bereits ein erfahrenes Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse der Fachbeiträge werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls offengelegt.

3. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet gegenwärtig sowohl nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als auch nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Dem unbeplanten Innenbereich sind die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 32, Flurstücke Nr. 1/3, 115/2, 116/5, 116/8 bis 116/13, 117/1, 118/1, 119/2, 120/1, 122, 125/11 (tlw.), 162/3 (Wohnbebauung und Verkehrsfläche), dem Außenbereich die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 32, Flurstück Nr. 1/1 (tlw.) und 1/4 (Weg und Tennisanlage) zuzuordnen.

Die Realisierung des Bauvorhabens der Buderus Immobilien GmbH ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, da ein Teil der für die Wohnbebauung benötigten Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

4. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Regionalplan Mittelhessen 2001 als auch im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2009 ist das Planungsgebiet als *Siedlungsbereich Bestand* sowie als *Regionaler Grünzug* dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als *Wohngebiet*, *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Tennisanlage* und als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

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

Im Planungsgebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Grenzen der Bergsenkungsgebiete sind im Bebauungsplan dargestellt. Das Bauvorhaben der Buderus Immobilien GmbH liegt außerhalb dieser Grenzen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden bzw. Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an den *Wahlheimer Weg*, im Osten bzw. Nordosten an einen öffentlichen, asphaltierten Weg, an den sich wiederum landwirtschaftliche Flächen anschließen, im Süden bzw. Südosten an die Straße *Am Feldkreuz* sowie an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ und im Westen bzw. Südwesten an die Straße *Am Nachtigallenpfad*.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 32, die Flurstücke Nr. 1/1 (tlw.), 1/3, 1/4, 115/2, 116/5, 116/8 bis 116/13, 117/1, 118/1, 119/2, 120/1, 122, 125/11 (tlw.) und 162/3.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,65 ha.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend dem Planungsziel wird ein *Allgemeines Wohngebiet* und *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Tennisplätze* und *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden Bebauung (im Bebauungsplan mit der Ziffer 1 gekennzeichnet) wird, orientiert an der realen Nutzung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei einer 2-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Flach-, Walm- oder versetzte Pultdächer. Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt, um künftig eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Bereich der geplanten Bebauung (im Bebauungsplan mit der Ziffer 2 gekennzeichnet) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 bei einer 2-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Flach- oder versetzte Pultdächer.

Der südwestlich gelegene Tennisplatz wird in die Fläche für die geplanten Wohnanlagen einbezogen und als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die verbleibenden drei Tennisplätze werden als *Private Grünfläche* festgesetzt.

7. Erschließung

Das Planungsgebiet ist von vier Seiten erschlossen, im Norden bzw. Nordwesten über den *Wahlheimer Weg*, im Osten bzw. Nordosten über einen öffentlichen, asphaltierten Weg, im Süden bzw. Südosten über die Straße *Am Feldkreuz* und im Westen bzw. Südwesten über die Straße *Am Nachtigallenpfad*.

8. Stellplätze

Die Stellplätze für die neuen Mehrfamilienhäuser werden in zwei Tiefgaragen sowie oberirdisch bereitgestellt. Jeweils eine Tiefgarage ist zwei Häusern zugeordnet und wird zwischen den Häusern errichtet.

9. Lärmschutz

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft der Tennisplätze zu der geplanten Wohnbebauung hat die Buderus Immobilien GmbH die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Auftrag gegeben. Das Lärmschutzgutachten wird der Stadt Wetzlar von der Buderus Immobilien GmbH für das weitere Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt.

Voraussichtlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und passiver Lärmschutz an den Gebäuden erforderlich.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Vorhabens wurden seitens der Buderus Immobilien GmbH Grundstücke von der Robert Bosch GmbH angekauft.