



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

|                          |            |                 |
|--------------------------|------------|-----------------|
| Planungs- und Hochbauamt | 31.10.2006 | 0271/06 - I/109 |
|--------------------------|------------|-----------------|

### **Beratungsfolge**

| <b>Gremium</b>                          | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>TOP</b> | <b>Abst. Ergebnis</b> |
|---|----------------------|------------|-----------------------|
| Magistrat                               | 13.11.2006           | 5.2        |                       |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss | 28.11.2006           | 4          |                       |
| Bauausschuss                            | 04.12.2006           | 4          |                       |
| Stadtverordnetenversammlung             | 12.12.2006           | 11         |                       |

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 271 'Blankenfeld', 4. Änderung, Stadt Wetzlar  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan, Vorentwurf (Plan im Maßstab 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)  
Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) im Maßstab 1:1.000,  
Vorentwurf und Bestand  
Textfestsetzungen

### **Beschluss:**

Der Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 'Blankenfeld' in Wetzlar wird zugestimmt.

Es wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Wetzlar, den 06.11.2006

gez. Beck

## **Begründung:**

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Für das Gebiet „Blankenfeld“ in Wetzlar gibt es seit 1984 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ sind 1988, 1993 und 1999 rechtskräftig geworden. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr notwendig, um eine bauliche Erweiterung der im Geltungsbereich gelegenen Friedrich-Fröbel-Schule zu ermöglichen.

Die Friedrich-Fröbel-Schule ist eine gebundene Ganztagschule für Praktisch Bildbare und Körperbehinderte. Das Schulgebäude am Standort „Blankenfeld“ wird seit 1984 genutzt. Das Raumprogramm der Friedrich-Fröbel-Schule ist auf die Unterrichtung von 100 Schülerinnen und Schülern in 12 Klassen ausgerichtet. Das vorhandene Raumangebot ist auf Grund gestiegener Schülerzahlen mittlerweile nicht mehr ausreichend. Einige Fachräume wurden bereits in Klassenräume umgewidmet und zur Behebung der akuten Raumnot im Oktober 2004 3 Pavillons auf dem Schulgelände aufgestellt, in denen sich weitere Klassenräume befinden.

Um die angespannte räumliche Situation zu verbessern, plant der Lahn-Dill-Kreis als Schulträger eine Erweiterung der Friedrich-Fröbel-Schule im Südosten des bestehenden Schulgebäudes. Nach der Realisierung des Erweiterungsbaus sollen die Pavillons wieder abgebaut werden. Die Planungen des Lahn-Dill-Kreises sehen einen über die festgesetzte Baugrenze hinausgehenden Anbau sowie eine Änderung der Geschosszahl (von 1-geschossig auf 1- bis 2-geschossig) vor.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Für den geplanten Erweiterungsbau ist wie vorgenannt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 erforderlich.

Für die Bebauungsplanänderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) nicht angewendet werden, da die Anwendungsvoraussetzung - die Grundzüge der Planung werden nicht berührt - nicht erfüllt ist. Auf Grund der zahlreichen im Süden, Südosten und Osten des Schulgrundstückes angrenzenden und im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke sind die Nachbarbelange besonders zu beachten. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird durch die Erweiterung der Baugrenze nicht überschritten, es werden jedoch Grundstücksflächen in Anspruch genommen, auf denen die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt ist. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ ist das zweistufige Bauleitplanverfahren durchzuführen.

### **3. Rechtliche Grundlagen**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung.

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht nun für Bauleitpläne grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, die entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB auch bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen gilt.

Die in der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltbelange für die Abwägung ermittelt werden müssen. Hierzu fordert die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich oder im Rahmen eines Anhörungstermins zur Äußerung auf. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der zu prüfenden Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild sind die Prüfungsschritte in der Eingriffsregelung identisch mit denen der Umweltprüfung.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist das Planungsgebiet (= gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271) als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als Wohngebiet, als Mischgebiet und als Fläche für Gemeinbedarf ‚Schule‘ und ‚Kindereinrichtung‘ dargestellt.

Der Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) ist ausschließlich als Fläche für Gemeinbedarf ‚Schule‘ dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 271 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 4. Änderung werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zum Nutzungszweck von Flächen unverändert übernommen. Auch für den eigentlichen Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wie bisher erhalten. Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB ist mithin gewahrt.

#### **5. Erschließung**

##### Äußere Erschließung

Das Gebiet „Blankenfeld“ ist unmittelbar an die Landesstraße L 3451 angebunden.

##### Erschließung des Änderungsbereiches

Das Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule wird gegenwärtig von Norden über die Straße ‚Franzenburg‘ erschlossen. Auch nach der Erweiterung des Schulgebäudes wird die Erschließung über die Straße ‚Franzenburg‘ erfolgen.

## 6. Räumlicher Geltungsbereich

*Das Gebiet „Blankenfeld“ befindet sich östlich der Kernstadt von Wetzlar.*

*Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule und umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 36 das Flurstück Nr. 448. Eigentümer des Grundstückes ist der Lahn-Dill-Kreis.*

*Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271. Im Norden wird der Änderungsbereich von der Straße ‚Franzenburg‘, im Osten von Wohngebiet (WA = Allgemeines Wohngebiet) und im Westen von Mischgebiet sowie z. T. von Wohngebiet (WA) begrenzt. Wohngebiet (WA) grenzt auch im Süden und Südosten an, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220 „Büblingshausen“ liegt.*

*Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 21.656 qm.*

*Mögliche Ausgleichsflächen sind gegenwärtig noch nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.*

### 7. Inhalt der Bebauungsplanänderung

#### 7.1 Änderungen in der Planzeichnung

7.1.1 Um eine Erweiterung der Friedrich-Fröbel-Schule wie beschrieben zu ermöglichen wird die Baugrenze auf dem Schulgrundstück im Südosten erweitert und bis auf 10 m an die Grenzen der östlich bzw. südöstlich gelegenen Nachbargrundstücke sowie bis auf 15 m an die Grenzen der südlich gelegenen Nachbargrundstücke herangeführt.

7.1.2 Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 eine Anpassung an den baulichen Bestand zum Zeitpunkt der Änderung. Die in Teilbereichen festgesetzten Baulinien werden durch identisch verlaufende Baugrenzen ersetzt, da die betroffenen Grundstücke bereits bebaut sind.

7.1.3 Ebenfalls im gesamten Geltungsbereich erfolgt eine Anpassung an den Gehölzbestand. Darstellungen in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Einzelbäumen und -sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen werden gestrichen, da die Pflanzungen überwiegend erfolgt sind. Es werden nunmehr Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Sofern die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen gemäß rechtskräftiger Festsetzung bisher noch nicht durchgeführt wurde, wird die Signatur in der Planzeichnung dahingehend geändert, dass anstelle von Einzelsymbolen nunmehr Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Die bisherige Festsetzung zur Anpflanzung von Straßenbäumen wird gestrichen, da die Pflanzungen bereits erfolgt sind. Die vorhandenen Straßenbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

7.1.4 Im Südwesten wird die Geltungsbereichsgrenze den tatsächlichen Grundstücks- und Grenzverhältnissen angepasst und geringfügig zurückgenommen.

## **7.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen**

7.2.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Änderungsbereich von 0,5 auf 0,65 erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird nicht verändert.

7.2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Änderungsbereich wird erhöht und die bisher zugelassene 1-geschossige Bauweise in eine max. 2-geschossige Bauweise geändert.

7.2.3 In den Festsetzungen und Hinweisen wird auf die aktuellen Rechtsgrundlagen Bezug genommen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Erweiterungsbaus der Friedrich-Fröbel-Schule werden an das bestehende Leitungssystem angeschlossen.

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

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **10. Altflächen**

Altablagerungen, Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Dies gilt auch für Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen.

## **11. Kampfmittel**

Verbindliche Angaben zu einer möglichen Kampfmittelbelastung des Änderungsbereiches liegen gegenwärtig nicht vor. Eine Anhörung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird im weiteren Verfahren erfolgen.

## **12. Immissionsschutz**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 sind die Belange des Immissionsschutzes auf Grund des geringen Abstandes des geplanten Erweiterungsbaus zur bestehenden Wohnbebauung in besonderer Weise zu beachten.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Schullnutzung vor und nach Verwirklichung des Erweiterungsbaus wurde auf der Grundlage der TA Lärm bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Unter der Voraussetzung, dass die Schullnutzung außerhalb der Ruhezeiten in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr erfolgt, werden die Immissionsrichtwerte sowohl vor als auch nach der Umsetzung des Bauvorhabens an allen Immissionsorten eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.