



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Planungs- und Hochbauamt	20.08.2008	1015/08 - I/383
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	01.09.2008	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	09.09.2008	2	
Bauausschuss	15.09.2008	3	
Stadtverordnetenversammlung	25.09.2008	8	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 227 'Am Girmeser Platz', 1. Änderung, Stadt Wetzlar  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab, Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

Legende zum Bebauungsplan

### **Beschluss:**

Der Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Girmeser Platz“ in Wetzlar wird zugestimmt.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf den Grundlagen der §§ 13 und 13 a 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 über die Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 20.08.2008

gez. Beck

## **Begründung:**

### **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-Programmes „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,

unabhängig von ihrer sozialen und kulturellen Herkunft oder Religionszugehörigkeit.

Das seit über zwei 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.

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 vorgeannt 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. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Für die Bebauungsplanänderung kann das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da die Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> 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, wird der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB 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 2001 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 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.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet „Am Girmeser Platz“ ist zentral in Niedergirmes unmittelbar im Nordwesten an den Wilhelm-Reitz-Platz angrenzend 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 Blockinnenbereiches 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, 148/0, 152/0, 155/0, 156/1, 156/2, 160/1, 164/1, 164/2, 168/1, 169/1, 171/0, 172/0, 178/2, 178/3, 185/1, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5, 190/6, 192/0, 193/0, 194/0, 195/0, 196/1, 236/1 teilweise, 237/0 teilweise, 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 Südwesten werden Flächen des allgemeinen Wohngebietes in Anpassung an den Bestand (Ärztehaus, Ladennutzung) 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 (§ 20 (3) BauNVO i.d.F.1990)

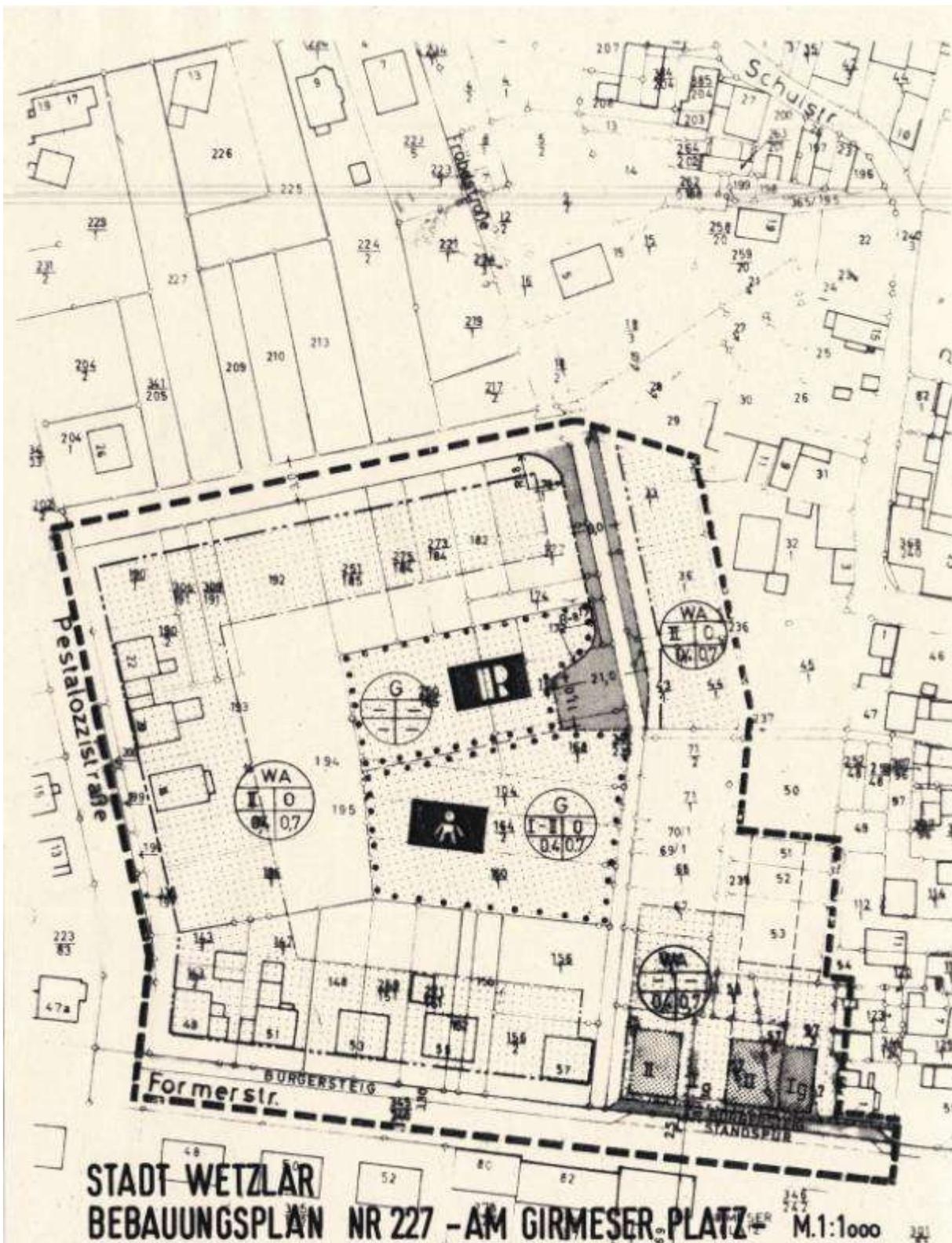
Die Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung stellt sicher, dass keine unkontrollierte Nachverdichtung im Plangebiet stattfindet.

- 2. Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass im Bereich der Stellplatzanlage eine angemessene Begrünung umgesetzt wird.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Es ist vorgesehen das Flurstück Nr. 71/1 seitens der Stadt Wetzlar anzukaufen und in die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ und „Multifunktional nutzbare Fläche“ einzubeziehen.



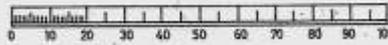
# STADT WETZLAR

## BEBAUUNGSPLAN NR. 227

### - AM GIRMESER PLATZ -



M.1:1000



#### ERLÄUTERUNG

- |  |  |
|--|--|
| <p>----- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE-<br/>REICHES DES BEBAUUNGSPLANES</p> <p>..... GRENZE FÜR GEMEINBEDARFSFLÄCHE</p> <p>—+— VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE</p> <p>----- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE</p> <p>----- BAULINIE</p> <p>----- BAUGRENZE</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; flex-direction: column; justify-content: center; align-items: center; margin-right: 5px;"> <span style="font-size: 8px;">1</span> <span style="font-size: 8px;">2</span> <span style="font-size: 8px;">3</span> <span style="font-size: 8px;">4</span> <span style="font-size: 8px;">5</span> </div> <div style="font-size: 8px;"> <p>1 BAUGEBIET</p> <p>2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</p> <p>3 BAUWEISE</p> <p>4 GRUNDFLÄCHENZAHL</p> <p>5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL</p> </div> </div> <p>G GEMEINBEDARFSFLÄCHE</p> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #e0e0e0; margin-right: 5px;"></div> <p>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></div> <p>GEPLANTE BEBAUUNG MIT GESCHOSSZAHL</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #404040; margin-right: 5px;"></div> <p>GESCHLOSSENE BEBAUUNG MIT GESCHOSSZAHL</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #c0c0c0; margin-right: 5px;"></div> <p>VORHANDENE ÖFFENTLICHE STRASSENFL.</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #606060; margin-right: 5px;"></div> <p>GEPLANTE ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #202020; margin-right: 5px;"></div> <p>KINDERGARTEN</p> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #000000; margin-right: 5px;"></div> <p>ROLLSCHUHPLATZ</p> </div> |
|--|--|

#### T E X T

ALLE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHENDEN BAUFUCHTLINIEN UND SONSTIGE BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN, DIE DIESEN FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN WERDEN MIT RECHTSKRAFT DIESES PLANES AUFGEHOBEN. DIE IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGENEN GESCHOSSZAHLEN GELTEN ALS ZWINGEND. SOWEIT DER BEBAUUNGSPLAN ENTLANG DER FORMERSTRASSE GESCHLOSSENE BEBAUUNG AUSWEIST GELTEN DIE VORSCHRIFTEN ÜBER GESCHLOSSENE BAUWEISE. FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGENE EINGESCHOSSIGE GESCHLOSSENE BEBAUUNG (I<sub>g</sub>) ENTLANG DER FORMERSTRASSE WIRD EINE TRAUFGHÖHE VON max 3,80 m FESTGELEGT. DIE TRAUFGHÖHEN SIND ANEINANDER ANZUGLEICHEN, WERDEN AUF DER STRASSESEITE VORDÄCHER ERRICHTET, SO SIND DIESE IN IHRER HOHE UND AUSKRAGUNG EBENFALLS ANEINANDER ANZUGLEICHEN.

BEARBEITET:  
DURCH DAS STADTBAUAMT WETZLAR

*Amel* STADTRAT      *Stankow* STADT. OBERBAUAMT      *Seidling* BAU-ING.

ALS ENTWURF BESCHLOSSEN  
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
AM 9.6.1965

*D. Wimmer* I. BEIGEORDNETER      *Amel* STADTRAT

OFFENGELEGT  
NACH ABSTIMMUNG MIT TRÄGERN ÖFFENTLICHER  
BELANGE VOM 21.6.65 BIS 21.7.1965

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
AM 12.11.1965

BÜRGERMEISTER      STADTRAT  
GENEHMIGT: 9.3.66  
NACH § 11 BBauG

RECHTSKRAFT AM 30.04.1966  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANES.  
IN DER ZEIT VOM      BIS

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss Baugesetzbuch (BauGB) und  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 20 (3) BauNVO i.d.F.1990)

Es wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind.

2. Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Gemeindebedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Stellplatzanlage“ und „Multifunktional nutzbare Fläche“ ist in den Randbereichen mit einer standortgerechten Heckenpflanzung einzugrünen.

Ergänzend zu der Heckenpflanzung sind als Überhälter mittelkronige standortgerechte Laubbäume (mindestens ein Laubbaum je vier Stellplätze) anzupflanzen.

Aufgestellt:  
Planungs- und Hochbauamt, 20.08.2008 hs