



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	05.02.2013	1318/13 -I/287
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.02.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	19.02.2013		
Bauausschuss	25.02.2013		
Stadtverordnetenversammlung	06.03.2013		

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 408 "Südlich Lahnbergweg" - Aufstellungsbeschluss

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 408 „Südlich Lahnbergweg“ – ohne Maßstab
Bebauungsplan Nr. 407 „Wahlheimer Weg“ – Maßstab 1:1000

Beschluss:

1. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.02.2011 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Wahlheimer Weg“ wird aufgehoben.
2. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 408 „Südlich Lahnbergweg“ wird zugestimmt.
3. Gemäß § 3 Abs 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

Wetzlar, 06.02.2013

gez.
Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Planungsanlass

Für das Gebiet auf dem Lahnberg zwischen Lahnbergweg und der Straße Am Feldkreuz besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet gegenwärtig überwiegend nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Aufgrund verstärkter Nachfragen nach einer Nachverdichtung, teilweise im Geschosswohnungsbau, ergibt sich ein Planerfordernis zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Das Wohngebiet weist eine heterogene Wohnstruktur auf, die sich von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf zum Teil sehr kleinen Grundstücken über Mehrfamilienhäusern (bis zu 13 Wohnungen im Wahlheimer Weg 15a) bis hin zu großzügiger Villenbebauung auf großen, parkartig angelegten Grundstücken erstreckt. Bisher bietet § 34 BauGB die Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben, um dieser heterogenen Bebauungsstruktur gerecht zu werden. Um die künftige Entwicklung des gesamten, bisher unbeplanten Gebietes planungsrechtlich festzuschreiben, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit differenzierten Ausnutzungsziffern.

Hierbei soll zum einen dem erheblichen Druck auf dem Wohnungsmarkt sowie der Vorgabe der Landes- und Regionalplanung, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, nachgekommen werden. Zum anderen soll auch den vorhandenen villenähnlichen Anwesen im Sinne des Bestandsschutzes angemessen planerisch Rechnung getragen werden.

So liegt z. B. dem Bauordnungsamt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes, innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, aktuell eine Bauvoranfrage auf Abbruch eines villenartigen Gebäudes auf einer großzügigen Grundstücksfläche vor, um an selber Stelle vier baugleiche Einfamilienhäuser zu errichten. Die Motivation hierfür liegt augenscheinlich darin, dass das betroffene Anwesen im bisherigen Zustand und Größe nicht veräußerbar ist. Größe, Unterhaltungskosten und energetischer Zustand von Gebäuden werden heute deutlich anders bewertet als noch vor wenigen Jahren.

Auf diese Herausforderung soll bei den Festsetzungen im neu aufzustellenden Bebauungsplan reagiert werden.

In unmittelbarem Umfeld zum Plangebiet befinden sich drei rechtskräftige Bebauungspläne:

Südöstlich schließt der B-Plan Nr. 297 „Am Lahnberg“, Rechtskraft 17.07.2006, mit folgenden Regelungsinhalten an:

WA 2 Vollgeschosse (VG) GRZ 0,4 GFZ 0,6 max. 2 Wohneinheiten (WE)

Südlich schließt der B-Plan Nr. 226 „Am Feldkreuz“, 1. Änderung, Rechtskraft 16.11.1973, mit folgenden Regelungsinhalten an:

WR 1 VG GRZ 0,3 GFZ 0,3 keine Begrenzung WE

Westlich bzw. südwestlich schließt der B-Plan Nr. 263 „Am Deutschherrenberg“, Rechtskraft 28.01.1977, mit folgenden Regelungsinhalten an:

WA	2 VG	GRZ 0,4	GFZ 0,8	keine Begrenzung WE
WR	2 VG	GRZ 0,4	GFZ 0,8	keine Begrenzung WE
MI*	3 VG	GRZ 0,4	GFZ 1,0	keine Begrenzung WE

*an der Garbenheimer Straße gelegen

Perspektivisch soll für den südlich angrenzenden Geltungsbereich zwischen dem Wahlheimer Weg und dem Nachtigallenpfad ebenfalls ein Bebauungsplan erstellt werden.

2. Bebauungsplan Nr. 407 „Wahlheimer Weg“

Am 09.02.2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Wahlheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 407 ist der Anlage 1 zu entnehmen. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung des Baurechtes für 4 Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten und mit Tiefgaragen entlang des Wahlheimer Weges unmittelbar südwestlich des bestehenden Tennisplatzes.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 07.03 bis einschließlich 08.04.2011 statt.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste in ihrer Sitzung am 15.06.2011 folgenden Beschluss:

1. *„Der Vollzug des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Wahlheimer Weg“ wird ausgesetzt.*
2. *Der Magistrat wird aufgefordert, einen neuen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten, mit dem*
 - a. *der noch bestehende Aufstellungsbeschluss aufgehoben wird,*
 - b. *auf ein beschleunigtes Verfahren verzichtet wird,*
 - c. *Art und Maß der baulichen Nutzung der vom Bebauungsplan umfassten Fläche so festgelegt wird, welches sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt,*
 - d. *zeitgleich ein Konzept für die verkehrliche Erschließung vorgelegt wird.*
3. *Der Magistrat wird ferner aufgefordert, auf die Erteilung einer Baugenehmigung an den Investor für die geplante Mehrfamilienwohnanlage zu verzichten.“*

Der Ziffer 3 des Beschlusses vom 15.06.2011 auf Nichterteilung einer Baugenehmigung im Bereich südlich des Tennisplatzes wurde gefolgt mit der Konsequenz, dass zwei Klagen gegen die nicht erteilte Baugenehmigung für die o. g. vier Wohngebäude mit je acht Wohneinheiten gegen die Stadt Wetzlar anhängig sind. Gleichzeitig liegt in diesem Bereich eine Baugenehmigung für ein eingeschossiges Gebäude mit fünf Wohneinheiten – in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Mehrfamilienhaus Wahlheimer Weg 15a mit 13 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen- vor.

Des Weiteren liegt ein Bauantrag für ein Gebäude Auf dem Hauserberg 9 mit neun Wohneinheiten vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 263 „Am Deutschherrenberg“ und ist gemäß den Regelungsinhalten zulässig.

3. Bebauungsplan Nr. 408 „Südlich Lahnbergweg“

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Lahnbergweg,
- im Osten durch die Wirtschaftswege Flurstücke 35 und 36 der Flur 29 sowie 1/1 der Flur 32 sowie der freien Feldflur,
- im Süden durch die Straße Am Feldkreuz sowie
- im Westen durch den Nachtigallenpfad sowie die Straße Auf dem Hauserberg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der bestehende Tennisplatz wird bis auf eine Teilfläche im Südosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ festgesetzt.

Darüber hinaus sollen differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung aufgenommen werden. Hierzu wird zunächst der Bestand hinsichtlich seiner Grund- und Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit sowie der überbauten Grundstücksfläche ermittelt. Weiterhin sind bestehende Bergsenkungsgebiete sowie immissionsschutz-, naturschutz- und artenschutzrechtliche Bestimmungen in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine Eingriffs-Ausgleichbilanz sowie ein Umweltbericht zu erstellen.

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Planungsgebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand sowie für den Bereich des Tennisplatzes als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage dargestellt.

Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Nach der Durchführung der erforderlichen Bestandsuntersuchung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Diese werden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Gleichzeitig mit dem Umweltbericht wird ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dessen Ergebnis in die Planung einfließen wird.

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Bereiches des Lahnberges und des Deutschherrenberges wird in einer gesonderten Beschlussvorlage behandelt. Der hierzu gefasste Beschluss wird in das Bauleitplanverfahren einfließen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.