



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	18.08.2015	2599/15 - I/582
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	31.08.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 „Dalheim,, 4. Änderung
Einleitungsbeschluss**

Anlage/n:

1. Bebauungsplan ohne Maßstab (Plan im Maßstab 1:1000 hängt aus)
2. Zeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Anlage zur Begründung

Beschluss:

1. Der Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 18.08.2015

gez. Semler

Begründung:

Die städtische Kindertageseinrichtung in Dalheim ist stark sanierungsbedürftig. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes ist unwirtschaftlich, ein Abriss sowie die Auslagerung der bestehenden Kindertagesgruppen während der Bauzeit von 1,5 bis 2 Jahren würden unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Der derzeitige Standort „Am Mühlstück“ ist darüber hinaus zu klein, um eine notwendige Erweiterung der Kita mit weiteren U3-Gruppen und eine Ergänzung mit einem Familienzentrum vornehmen zu können. Von daher soll die Kita an einen anderen Standort verlegt werden.

Im Vorfeld wurden verschiedene Standorte in Dalheim auf ihre Eignung überprüft, der geeignetste Standort wurde am Berliner Ring in unmittelbarer Nachbarschaft zum Spielhaus Dalheim und zum Schulzentrum gefunden. Dort können Synergieeffekte mit weiteren öffentlichen Einrichtungen entstehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wetzlar und Bosch Thermotechnik GmbH.

Darüber hinaus dient das Änderungsverfahren der Mobilisierung von Baulandreserven in Innenstadtlage. Durch die Überplanung bestehender Baulücken und Brachflächen in Dalheim sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Bauweise (offen/geschlossen, Hausgruppen) können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zu 54 Baugrundstücke mobilisiert und der geänderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden. Durch eine optimierte Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum in Innenstadtlage geschaffen werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Wetzlar ist nach wie vor sehr hoch. Die aktuelle Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist derzeit trotz Erschließung der Baugebiete ‚Rasselberg‘, Kernstadt und ‚Rotenberg‘, Hermannstein noch über 200 Bauplatzinteressenten (Stand August 2015) aus. Mit der Änderung soll eine maximale Flexibilität in der Bebaubarkeit eröffnet werden, das heißt, neben Einfamilienhäuser für junge Familien sollen auch moderne, generationenübergreifende Wohnformen ermöglicht werden.

Insofern entspricht die Planung den Vorgaben des Gesetzgebers zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten sowie den Bemühungen der Stadt Wetzlar, dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) folgend, die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten und Baulandreserven in Innenstadtlage zu mobilisieren.

Die vorliegende Planung umfasst 13 Änderungspunkte:

- Mit den Änderungspunkten 3 und 13 soll das Baurecht für die Umverlegung der Kita vom Standort Mühlstück an den Berliner Ring geschaffen werden. Am neuen Standort kann die geplante Kita um ein Familienzentrum ergänzt werden. Das Grundstück am Mühlstück wird als Wohngebiet überplant.
- Mit den Änderungspunkten 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10 und 12 sollen Brachflächen und Baulücken in Besitz der Bosch Thermotechnik GmbH für eine nachfrageorientierte Bebauungsmöglichkeit mit Wohnhäusern mobilisiert werden.
- Mit den Änderungspunkten 4, 8 und 11 werden städtische Grundstücke einer Bebaubarkeit zugeführt. Sie werden als Wohngebiet überplant, wobei die Fläche 4 grundsätzlich für eine öffentliche Einrichtung für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke geeignet ist. Eine Bedarfsanalyse wird im Rahmen des möglicherweise

anstehenden Programms ‚Soziale Stadt‘ erstellt, das grundsätzliche Baurecht über den Bebauungsplan aber im Vorfeld schon hergestellt.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann dabei abgesehen werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden artenschutzrechtliche Belange in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.