

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

**Wetzlar Nr. 213**

**„Dalheim“, 4. Änderung**

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
Sachgebiet Stadtplanung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Stand August 2015

6103-Wz-213, 4. Änderung Begründung 2015-03.doc

## Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Lage des Planungsgebietes .....	3
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen .....	5
4.1. Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	5
4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar.....	6
4.3. Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ .....	7
4.4. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten.....	7
4.5. Schutzgebiete.....	8
4.6. Bergbau.....	8
4.7. Bodendenkmäler .....	8
5. Änderungspunkte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213.....	8
5.1. Änderungspunkt 1 - Berliner Ring 66-88 .....	8
5.2. Änderungspunkt 2 - Berliner Ring 100-106 .....	9
5.3. Änderungspunkt 3 - Kindertagesstätte Mühlstück 4 .....	10
5.4. Änderungspunkt 4 - Hohe Straße 33-35.....	11
5.5. Änderungspunkt 5 – Lampertsgraben 51-55 .....	12
5.6. Änderungspunkt 6 - Drei Stämme 9-15.....	13
5.7. Änderungspunkt 7 – Berliner Ring 24-28 .....	14
5.8. Änderungspunkt 8 – Berliner Ring 17a-d .....	15
5.9. Änderungspunkt 9 - Wingertsberg 9 – 21 .....	16
5.10. Änderungspunkt 10 - Nördlich Wingertsberg.....	17
5.11. Änderungspunkt 11 – Südlich Wingertsberg .....	18
5.12. Änderungspunkt 12 – Wachhecke 27.....	19
5.13. Änderungspunkt 13 - Kindertagesstätte mit Familienzentrum .....	20
6. Bodenordnung.....	21

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Dalheim ist als Wohnstandort in den 1960er und 1970er Jahren auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes entstanden. Der Stadtbezirk ist überwiegend für eine Wohnnutzung konzipiert und umfasst neben Einfamilienhäusern vor allem Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bis hin zum Sozialen Wohnungsbau. Im Zentrum von Dalheim entstanden Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Gastronomieangebote. Großzügige Grünflächen durchziehen Dalheim in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung. Dalheim besitzt heute eine Einwohnerzahl von 3.300 Einwohnern.

Innerhalb von Dalheim befinden sich noch einige Brachflächen für den Wohnungsbau. Der Bebauungsplan sieht für einen Großteil dieser Flächen Hausgruppen für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vor. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum eines auch im Wohnungsbau tätigen Unternehmens sowie der Stadt Wetzlar. Eine Erschließung dieser Flächen hat bislang nicht stattgefunden, da die Festsetzungen im Bebauungsplan für Hausgruppen und Reihenhäuser nicht mehr der heutigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entsprechen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es daher, verstärkt Wohnangebote für junge Familien zu schaffen. Um dies zu erreichen, soll der Bebauungsplan überarbeitet werden, um moderne, nachfrageorientierte Wohnstrukturen zu ermöglichen. Mit der Änderung der Festsetzungen soll eine maximale Flexibilität in der Bebaubarkeit der Baugrundstücke eröffnet werden, das heißt neben klassischen Einfamilienhäuser für junge Familien sollen auch moderne, generationenübergreifende Wohnformen oder sozialer Wohnungsbau möglich sein. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dies ermöglicht.

Die Bebauungsplanänderung dient darüber hinaus der Umverlegung und Vergrößerung der städtischen Kindertagesstätte an den Berliner Ring. Mit dem Neubau der Kita soll der Bedarf an zusätzlichen Gruppen gedeckt werden, insbesondere auch für Gruppen unter 3 Jahren. Gleichzeitig soll die Kindertagesstätte um ein Familienzentrum ergänzt werden. Mit dem Bau eines Familienzentrums wird eine Versorgungslücke in der sozialen Infrastruktur in Dalheim geschlossen. Durch die räumliche Nähe des neuen Standortes am Berliner Ring zu weiteren sozialen Einrichtungen wie die Dalheimschule, die Eichendorffschule, das Mehrgenerationenhaus, kirchliche Gemeindezentren und das Spielhaus Dalheim sollen Synergieeffekte im sozialen Bereich geschaffen werden.

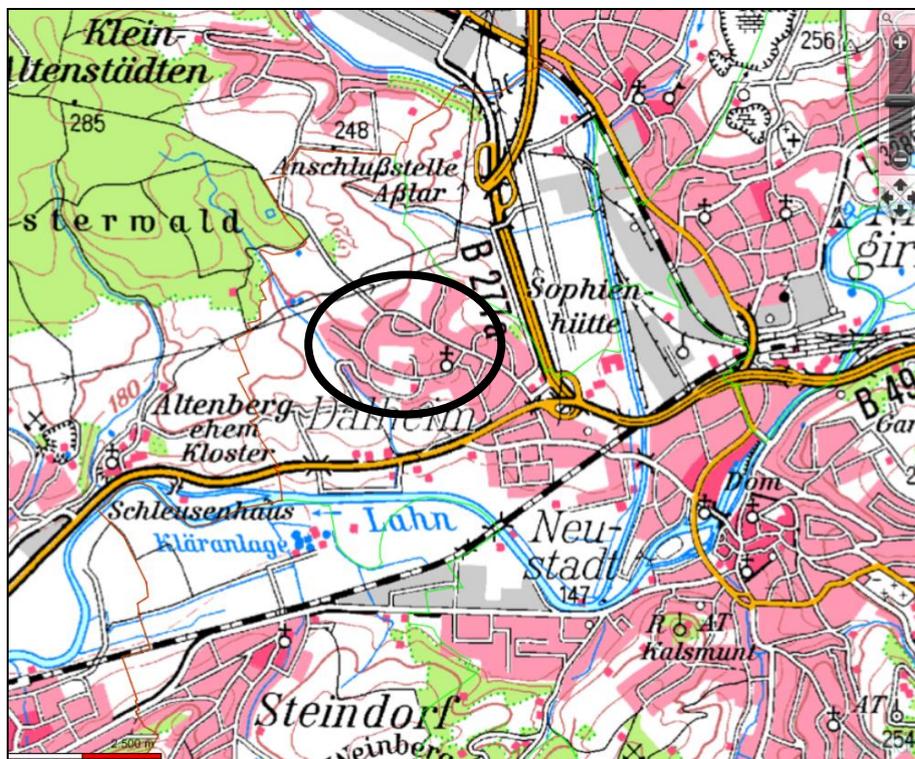
## 2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“ liegt am nord-westlichen Rand von Wetzlar und befindet sich

- nördlich der Bundesstraße B 49,
- westlich des Gewerbegebietes Dillfeld und der Bundesstraße B 277a,
- südlich der Deponie Eulingsberg und
- östlich der freien Feldflur von Solms - Altenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 besitzt eine Größe von ca. 58,4 ha.  
Die Änderungspunkte umfassen insgesamt eine Fläche von 4,4 ha.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Lage des Plangebietes:



(Abb. 1 Lageplan)

### 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sie der Mobilisierung von brachliegenden Flächen für Wohnbauzwecke dient. Unter Maßnahmen der Innenentwicklung sind ausdrücklich auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile erwähnt.

Gemäß § 13a darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Änderungspunkte umfassen eine Fläche von insgesamt 44.287 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabelle). Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das Gebiet von 17.417 m<sup>2</sup>.

Nr.	Adresse	Flur Nr.	Flurstücke Nr.	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	GRZ	Grundfläche in m <sup>2</sup>
1	Berliner Ring 66-88	50	102/1, 102/2, 102/8, 103, 104	3.560	0,4	1.424
2	Berliner Ring 100-106	50	258	3.218	0,4	1.287
3	Mühlstück 4	49	232/1	3.085	0,4	1.234
4	Hohe Straße 33-35	50	225/3, 226/4, 226/5, 226/6, 226/7, 227/1, 227/2, 228/2, 228/3, 228/4	2.978	0,3	893
5	Lampertsgraben 51-55	49	273	2.234	0,4	894
6	Drei Stämme 9-15	50	235, 237	2.998	0,4	1.199
7	Berliner Ring 24-28	50	205	1.641	0,4	656
8	Berliner Ring 17a-d	51	329 tlw.	1.779	0,4	712
9	Wingertsberg 9 - 21	51	314/1, 314/2, 315/1, 316	3.686	0,4	1.474
10	Nördlich Wingertsberg	51	288, 289, 290, 291, 292, 293, 297, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 350, 351	11.674	0,4	4.670
11	Südlich Wingertsberg	51	264/2	1.164	0,4	466
12	Wachhecke 27	50	139/1	1.310	0,4	524
13	Kita mit Familienzentrum	51	294/1, 295, 296/1	4.959	0,4	1.984
	<b>GESAMT</b>			<b>44.287</b>		<b>17.417</b>

Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt somit unter dem unter Punkt 1 aufgeführten Schwellenwert, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

Weiterhin werden Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht beeinträchtigt. Auch wird kein Vorhaben zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Fallgruppe 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

### 4.1. Regionalplan Mittelhessen 2010

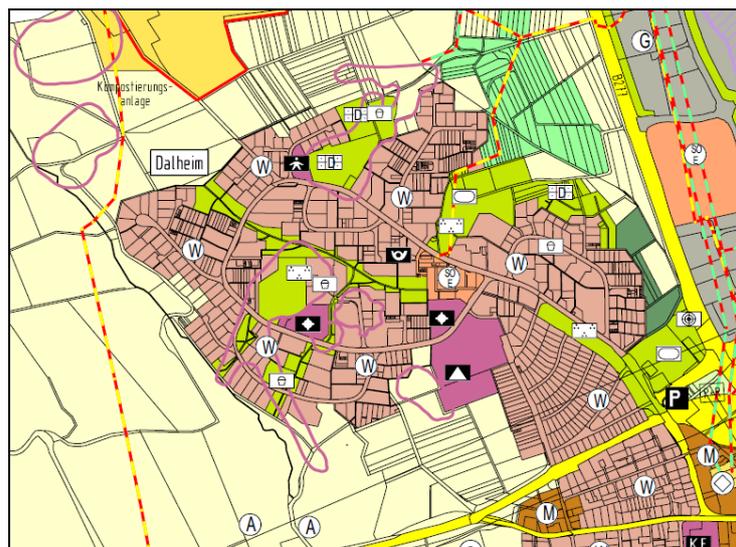
Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 (RPM 2010) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2010 Mittelhessen)

## 4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar stellt die Änderungspunkte als Wohnbaufläche – Bestand, als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte, als Grünfläche „Parkanlage“, als Gemeinbedarfsfläche Post sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.



(Abb. 3 Auszug aus den Flächennutzungsplan)

Im Zuge der 4. Änderung sind folgende Abweichungen vorgesehen:

1. die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ am Mühlstück,
2. die Gemeinbedarfsfläche „Post“ an der Hohen Straße,
3. die Fläche für Landwirtschaft am Berliner Ring westlich der Eichendorffschule sowie
4. die Grünfläche „Parkanlage“ südlich des Wingertsberg

werden als Allgemeines Wohngebiet und als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennut-

*zungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahin gehend berichtigt wird, dass

1. die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“,
2. die Gemeinbedarfsfläche „Post“,
3. die Fläche für Landwirtschaft sowie
4. die Grünfläche südlich des Wingertsberg

künftig als Wohnbauflächen sowie als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ berichtigt werden.

#### **4.3. Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“**

Der Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ wurde erstmals am 24. August 1963 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar als Satzung beschlossen und dem Regierungspräsidium Wiesbaden zur Genehmigung vorgelegt. Das Regierungspräsidium Wiesbaden genehmigte den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10. Januar 1964 mit Auflagen. Am 13. Januar 1966 erhielt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Der Bebauungsplan geht auf einen städtebaulichen Rahmenplan zurück. Es entstand dem Zeitgeist entsprechend ein Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhausbebauung, gruppiert um ein Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten.

In den Jahren 1965, 1967 und 1968 wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenzen, der zulässigen Dachneigungen sowie der Flächen für Gemeinbedarf „Jugendhaus“ und „Post“ geändert.

Im Jahr 1977 wurde der Bebauungsplan schließlich komplett neu aufgestellt. Nach der Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen ergab sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan auf Grundlage der Neuparzellierung neu abzugrenzen und die Verkehrsflächen und die Baugrenzen den neuen Gegebenheiten anzupassen. Mit Datum vom 22. März 1977 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Er erhielt am 27.08.1977 Rechtskraft.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes wurden am 23. Oktober 1991 (2. Änderung) und am 13. Januar 1995 (3. vereinfachte Änderung) rechtskräftig.

#### **4.4. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten sowie Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich der Änderungspunkte nicht bekannt.

#### **4.5. Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete). Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **4.6. Bergbau**

Das Plangebiet wird teilweise von Bergschadensgebieten überdeckt. Es handelt sich um die erloschenen Bergwerksfelder „Carolus II“ und „Jean“. Die Stollen liegen in einer Tiefe von 10,0 m bis 15,0 m. Das Bergwerksfeld Carolus II befindet sich in bergbaulichem Besitz der Bosch Thermotechnik GmbH, das Bergwerksfeld Jean in Besitz der Stadt Wetzlar. Die Abgrenzungen der Bergschadensgebiete und die Lage der Schächte sind in den Änderungspunkten eingetragen.

Die Baugrundstücke sind an die Bergschadensgebiete angepasst. Insbesondere die Bereiche, die auf Stollen und in einem Schutzabstand bis zu 5,0 m zu den Stollen liegen, sind für bauliche Nutzung ungeeignet und werden daher nicht als Wohngebiete festgesetzt. Vereinzelt können innerhalb der Bergschadensgebiete, jedoch außerhalb der engeren 5,0 m - Schutzzone um die Stollengänge Parkplätze angelegt werden.

#### **4.7. Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Grundsätzlich ist das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch nicht auszuschließen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **5. Änderungspunkte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213**

#### **5.1. Änderungspunkt 1 - Berliner Ring 66-88**

Die Fläche Berliner Ring 66-88 liegt am westlichen Rand von Dalheim und besitzt eine Größe von 3.560 m<sup>2</sup>. Sie wird als Wiese genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213, 3. Änderung setzt für die Grundstücke Flurstücke Nr. 102/1, 102/2, 102/8, 103 und Nr. 104 der Flur 50 ein Reines Wohngebiet für Hausgruppen fest. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen. Als max. Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 und als max. Geschossflächenzahl (GFZ) ist 0,8 festgesetzt.



(Abb. 4 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass nun ein Allgemeines Wohngebiet für alle Haustypen festgesetzt wird. Es können nun bis zu sechs Baugrundstücke entstehen. Es können Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser bis 50,0 m Länge sowie Mehrfamilienhäuser entstehen.

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine zusätzliche Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 6,0 m vorgesehen, die in eine Wendeanlage mündet. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug in drei Zügen wenden kann.

Die GRZ von 0,4 sowie die GFZ von 0,8 werden beibehalten. Es wird ein Satteldach sowie ein gegenläufiges, höhenversetztes Pultdach mit einer max. Dachneigung von 35° festgesetzt.

Die vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt:

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baul. Nutzung</b>	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,4	0,4
<b>GFZ</b>	0,8	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	II	II
<b>Bauweise</b>	Hausgruppe	offen
<b>Dachform</b>	SD	SD, hPD je max. 35°

## 5.2. Änderungspunkt 2 - Berliner Ring 100-106

Die Fläche Berliner Ring 100-106 liegt ebenfalls am westlichen Rand von Dalheim. Sie besitzt eine Größe von 3.218 m<sup>2</sup> und wird als Wiese genutzt.



(Abb. 5 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 setzt für das Grundstück Flurstück Nr. 258 der Flur 50 ein Reines Wohngebiet für Hausgruppen fest. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,9 und max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Als Dachform ist Satteldach mit einer Dachneigung von 34° vorgesehen.

Es wird nun ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Die max. Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei reduziert. Im Gegenzug ist eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf nunmehr 0,4 vorgesehen.

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baul. Nutzung</b>	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,3	0,4
<b>GFZ</b>	0,9	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	III	II
<b>Bauweise</b>	Hausgruppe	offen
<b>Dachform</b>	SD 34°	FD, SD, PD je max. 30°

Es können nun bis zu fünf Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist jedoch auch angedacht, auf dem Grundstück Geschosswohnungsbau zu errichten.

### 5.3. Änderungspunkt 3 - Kindertagesstätte Mühlstück 4

Auf dem 3.085 m<sup>2</sup> großen Grundstück Mühlstück 4 befindet sich derzeit die städtische Kindertagesstätte. Das Gebäude ist heute stark sanierungsbedürftig. Außerdem ist es für eine Erweiterung mit weiteren Betreuungsgruppen für unter 3 Jahren zu klein. Daher soll der Standort an der Straße „Mühlstück“ aufgegeben und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Von dem Verkaufserlös der Grundstücke soll ein Teil des Neubaus der Kindertagesstätte am Berliner Ring refinanziert werden (siehe Änderungspunkt 14).



(Abb. 6 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 setzt für das Grundstück Flurstück Nr. 232/1 der Flur 49 eine Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ fest. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen.

Nun soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise festgesetzt werden. Es sind nun Flach-, Sattel-, oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 30° zulässig. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Es können auf dem Grundstück nun bis zu fünf Baugrundstücke, vorzugsweise für Einfamilienhäuser, entstehen.

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baul. Nutzung</b>	GEM Kita	WA
<b>GRZ</b>	0,4	0,4
<b>GFZ</b>	0,4	0,4
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	I	I
<b>Bauweise</b>	-	offen
<b>Dachform</b>	FD	FD, PD, SD je max. 30°

#### 5.4. Änderungspunkt 4 - Hohe Straße 33-35

Die Fläche Hohe Straße 33-35 liegt im Zentrum von Dalheim und ist teilweise mit einem eingeschossigen Flachdachgebäude bebaut. Das Gebäude Berliner Ring 33 war ursprünglich ein Postgebäude und ist noch in Besitz der Deutschen Telekom. Zwischen dem Gebäude und der Hohen Straße liegt eine große Wiese, die einer Bebauung zugeführt werden soll. Die Wiese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Als solche wurde die Fläche jedoch noch nie genutzt.

Besonders durch die zentrale Lage des Grundstücks bieten sich dort eine soziale, kulturelle oder sonstige öffentliche Einrichtung an. Eine genaue Bedarfsanalyse wird im Zuge der Erarbeitung eines Rahmenplanes für Dalheim im Zuge des Programms „Soziale Stadt“ erstellt.



(Abb. 7 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Um diese Nutzungen zu ermöglichen wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB neben Wohngebäude auch dem Gebiet dienende Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Hier besteht danach künftig die Möglichkeit, das soziale Angebot in Dalheim durch weitere Maßnahmen bedarfsgerecht zu ergänzen. Die GRZ beträgt entsprechend der umgebenden Bebauung 0,3, die GFZ beträgt 0,8 und als max. Anzahl der Vollgeschosse werden drei festgesetzt. Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig.

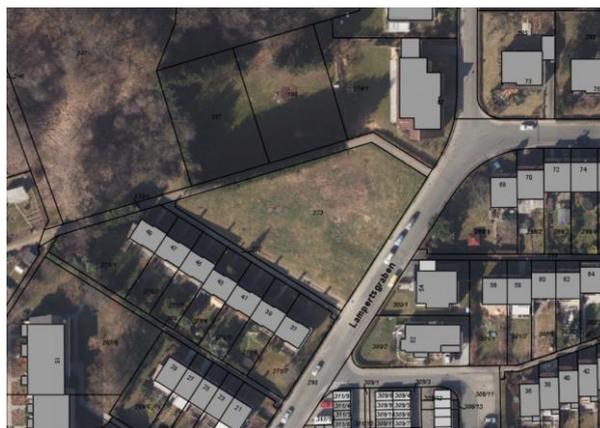
	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der bauliche Nutzung</b>	GEM Post und Fläche für Gemeinschaftsgaragen	WA
<b>GRZ</b>	0,4	0,3
<b>GFZ</b>	0,4	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	I	III
<b>Bauweise</b>	offen	offen
<b>Dachform</b>	-	FD, PD, SD je max. 10°

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein bergbaulicher Schacht, der zunächst untersucht und – falls erforderlich – fachgerecht verfüllt werden muss. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Baugrenze mit einem Schutzabstand von 10,0 m zum Schacht angepasst werden.

### 5.5. Änderungspunkt 5 – Lampertsgraben 51-55

Die Fläche Lampertsgraben 51-55 befindet sich am nördlichen Rand von Dalheim und besitzt eine Größe von 2.234 m<sup>2</sup>. Sie wird als Wiese genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213, 3. Änderung setzt für das Flurstück Nr. 273 der Flur 49 ein Reines Wohngebiet mit einem sehr engen Baufenster fest. Es ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9 und max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Als zulässige Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 26° bis 35° festgesetzt.



(Abb. 8 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass nun ein Allgemeines Wohngebiet mit einem großzügigeren Baufenster vorgesehen ist. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der südlich und östlich angrenzenden Bebauung auf max. zwei Vollgeschosse angepasst. Im Gegenzug wird die Grundflächenzahl auf nunmehr 0,4 erhöht. Die zulässige Dachneigung wird beibehalten, die zulässige Dachform wird um ein höhenversetztes, gegenläufiges Pultdach ergänzt. Auf der Fläche können bis zu vier neue Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser entstehen.

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,3	0,4
<b>GFZ</b>	0,9	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	III	II
<b>Bauweise</b>	offen	offen
<b>Dachform</b>	SD 26-35°	SD, hPD je 26-35°

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein bergbaulicher Schacht, der zunächst untersucht und – falls erforderlich – fachgerecht verfüllt werden muss. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Baugrenze mit einem Schutzabstand von 10,0 m zum Schacht angepasst werden.

Entlang der Reihenhäuser Lampertsgraben 37 bis 49 befindet sich ein Fußweg, der von den Anliegern regelmäßig mit Fahrzeugen befahren wird. Um zu den Reihenhäusern mit dem Pkw zu gelangen wird derzeit über das Wiesengrundstück Flurstück Nr. 273 gefahren. Um künftig für diese Gebäude eine ausreichende Erschließung sicherzustellen soll der Fußweg zu einer ca. 4,0 m breiten Fahrstraße ausgebaut werden. Diese Breite ist für eine Befahrbarkeit mit Rettungs- und Baufahrzeugen ausreichend, eine Wendemöglichkeit wird nicht hergestellt.

### 5.6. Änderungspunkt 6 - Drei Stämme 9-15

Die Fläche Drei Stämme 9-15 liegt im Zentrum von Dalheim an der Straße „Drei Stämme“ und wird als Wiese genutzt. Es ist Teil der großzügigen Parkanlage, welche Dalheim in Ost-West-Richtung durchzieht. Die 2.998 m<sup>2</sup> große Fläche stellt jedoch eine Baulücke dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213, 3. Änderung setzt für das Grundstück Flurstück Nr. 235 eine Fläche für Garagenanlagen und für die Fläche Flurstück Nr. 237 der Flur 50 ein Reines Wohngebiet für Hausgruppen fest. Als Dachform ist Satteldach mit 34° vorgesehen.



(Abb. 9 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Es ist nun ein Allgemeines Wohngebiet für alle Haustypen vorgesehen. Die max. Zahl der Vollgeschosse soll für ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Neubebauung in die bereits verdichtete Umgebung von drei Vollgeschossen auf künftig zwei Vollgeschosse reduziert werden. Im Gegenzug ist eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf nunmehr 0,4 vorgesehen. Als zulässige Dachformen sind nun Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 30° zulässig. Es können bis zu fünf neue Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

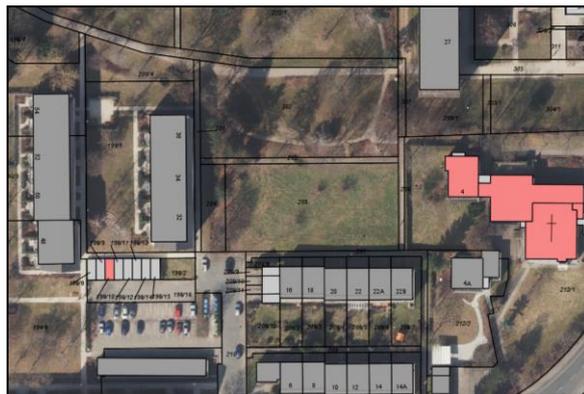
	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WR sowie Fläche für Gemeinschaftsgaragen	WA
<b>GRZ</b>	0,3	0,4
<b>GFZ</b>	0,9	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	III	II
<b>Bauweise</b>	Hausgruppe	offen
<b>Dachform</b>	SD 34°	FD, PD, SD je max. 30°

Um die Grundstücke ausreichend erschließen zu können, soll der daran angrenzende Fußweg auf eine Breite von ca. 4,0 m ausgebaut und als Fahrstraße gewidmet werden.

### 5.7. Änderungspunkt 7 – Berliner Ring 24-28

Die Fläche Berliner Ring 24-28 liegt ebenfalls im Zentrum von Dalheim am südlichen Rand der Parkanlage. Die 1.641 m<sup>2</sup> große Fläche stellt gleichfalls eine Baulücke dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213, 3. Änderung setzt für das Flurstück Nr. 205 der Flur 50 ein Reines Wohngebiet für Hausgruppen fest. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,8, die max. Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.



(Abb. 10 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Es wird nun ein Allgemeines Wohngebiet für alle Haustypen festgesetzt. Als zulässige Dachformen sind nun Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. Es können so bis zu drei neue Baugrundstücke, vorzugsweise für Einfamilienhäuser, entstehen.

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,4	0,4
<b>GFZ</b>	0,8	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	II	II
<b>Bauweise</b>	Hausgruppe	offen
<b>Dachform</b>	FD	FD, PD, SD je max. 10°

Entlang der Reihenhäuser Berliner Ring 16 bis 22B befindet sich ein Fußweg. Um eine Erschließung der geplanten Grundstücke sicherzustellen, soll der Fußweg als Fahrstraße mit einer Breite von 4,0 m bis 5,0 m ausgebaut werden. Diese Breite ist für eine Befahrbarkeit mit Rettungs- und Baufahrzeugen ausreichend, eine Wendemöglichkeit besteht jedoch nicht. Von dem Ausbau profitieren auch die Anlieger der Reihenhäuser, die so - zumindest für Be- und Entladevorgänge - an ihre Häuser heranfahren können.

### 5.8. Änderungspunkt 8 – Berliner Ring 17a-d

Bislang liegt die 1.779 m<sup>2</sup> große Fläche Flurstück Nr. 329 tlw. der Flur 51 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie liegt jedoch innerhalb der bebauten Ortslage. Sie ist nach § 34 BauGB bebaubar, da sie von drei Seiten umbaut und voll erschlossen ist. Sie soll nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um eine kleine Erschließungsstraße zur Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche herstellen zu können. Die Erschließungsstraße ist so ausgelegt, dass eine spätere Verlängerung in südliche Richtung sowie eine Anbindung an die Straße Wingertsberg grundsätzlich möglich ist.



(Abb. 11 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Die vorgesehenen Festsetzungen betragen entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WA
<b>GRZ</b>	0,4
<b>GFZ</b>	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	II
<b>Bauweise</b>	offen
<b>Dachform</b>	FD, PD, SD je max. 10°

Auf der Fläche können bis zu drei Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser entstehen. Es ist auch angedacht, auf dieser Fläche Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

### 5.9. Änderungspunkt 9 - Wingertsberg 9 – 21

Die Fläche Wingertsberg 9-21 liegt im Süden von Dalheim und wird als Wiese genutzt. Die Fläche besitzt eine Größe von 3.686 m<sup>2</sup>.



(Abb. 12 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 setzt für das Grundstück Flurstücke Nr. 314/1, 314/2, 315/1 und 316 der Flur 51 ein Reines Wohngebiet für Hausgruppen fest. Als

Dachform ist nur ein Flachdach zulässig. Es ist eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,45 sowie max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Nun soll ein Allgemeines Wohngebiet für alle Haustypen festgesetzt werden. Die GRZ wird den gesetzlichen Vorgaben des § 17 BauNVO auf 0,4 angepasst, als zulässige Dachformen werden nun Flachdächer, Satteldächer sowie Pultdächer mit einer max. Neigung von 30° festgesetzt. Zur Erschließung des Grundstücks ist eine zusätzliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen, die in einer Wendeanlage mündet. Auf der Fläche können fünf Baugrundstücke, vorzugsweise für Einfamilienhäuser, entstehen.

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,45	0,4
<b>GFZ</b>	0,45	0,4
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	I	I
<b>Bauweise</b>	Hausgruppe	offen
<b>Dachform</b>	FD	FD, PD, SD je max. 30°

### 5.10. Änderungspunkt 10 - Nördlich Wingertsberg

Die Grundstücke Flurstücke Nr. 292, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 297, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 350 und 351 der Flur 51 sollen durch die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße für eine Wohnbebauung mobilisiert werden. Auf der Fläche können 14 Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Es ist der Bau einer 6,0 m bis 7,0 m breiten Erschließungsstraße vorgesehen, die an zwei Stellen auf die Straße Am Wingert anschließt. Eine nach Norden hin abzweigende Erschließungsstraße bindet zusätzlich die geplante Kita an (siehe Änderungspunkt 13).



(Abb. 13 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für Teilbereiche ein Reines Wohngebiet für Hausgruppen fest. Es sind dort im westlichen Teilbereich eins und im östlichen Teilbereich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Des Weiteren ist eine GRZ von 0,4 sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° und 26° bis 35° festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise soll in eine offene Bauweise geändert werden. Weiterhin sind nun entsprechend der Umgebungsbebauung Flachdächer, flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 0 bis 30° vorgesehen.

	vorher	vorher	nachher
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	WR	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,4	0,4	0,4
<b>GFZ</b>	0,4	0,8	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	I	II	II
<b>Bauweise</b>	offen	Hausgruppe	offen
<b>Dachform</b>	SD 26°-35°	SD 26°	FD, PD, SD je max. 30°

Die Fläche ist teilweise von Bergschadensgebieten überdeckt. Des Weiteren hat Tagebau stattgefunden, es bestehen noch vereinzelt Schächte. Diese Schächte sind vor einer Bebauung zu untersuchen und – sofern erforderlich – fachgerecht zu verfüllen. Im Bereich der Bergschadensgebiete ist eine Wohnbebauung nicht möglich. Hier können jedoch außerhalb eines engeren 5,0 m–Schutzabstandes zu den Stollengängen Stellplätze angelegt werden.

### 5.11. Änderungspunkt 11 – Südlich Wingertsberg

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück Flurstück Nr. 264/2 tlw. der Flur 51 als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Das 1.165 m<sup>2</sup> große Grundstück wird als Wiese genutzt. Am westlichen Rand des Grundstücks befinden sich höhere Gehölze. Der Freizeitwert als Parkanlage ist durch die steile Hangneigung und die abgelegene Lage sehr gering. Das Grundstück soll daher einer Bebauung zugeführt werden.



(Abb. 14 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Die vorgesehenen Festsetzungen sollen von den westlich anschließenden Grundstücken übernommen werden. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,8, die max. Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Der auf dem Grundstück befindliche Fußweg soll auf das östlich angrenzende Flurstück Nr. 265 verlegt werden. Das Flurstück Nr. 265 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Fußweg festgesetzt und befindet sich im Besitz der Stadt Wetzlar.

	nachher
<b>Art der baul. Nutzung</b>	WA
<b>GRZ</b>	0,4
<b>GFZ</b>	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	II
<b>Bauweise</b>	offen
<b>Dachform</b>	SD, hPD je 26-35°

Nordöstlich wird das Flurstück von einem Bergschadensgebiet überdeckt. Unter der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Stollengang, der mit einem Schutzabstand von 5,0 m baulich nicht genutzt werden darf. Von daher wird diese Grundstücksecke von dem Baugrundstück ausgespart und verbleibt in städtischen Besitz.

### 5.12. Änderungspunkt 12 – Wachhecke 27

Das Grundstück Flurstück Nr. 139/1 der Flur 50 liegt am westlichen Rand von Dalheim und wird über eine Stichstraße von der Wachhecke aus erschlossen. Das Grundstück besitzt eine Größe von 1.310 m<sup>2</sup>. In der Mitte des Grundstückes verläuft ein Mischwasserkanal. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein kleines Baufenster lediglich für ein Wohngebäude vor.



(Abb. 15 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Durch eine Änderung des Baufensters soll eine Teilung des Baugrundstücks ermöglicht werden. Die Baugrenzen werden der Lage des Mischwasserkanals angepasst. Des Weiteren wird ein Leitungsrecht für den Kanal eingetragen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben weitestgehend unverändert und betragen:

	vorher	nachher
<b>Art der baul. Nutzung</b>	WR	WA
<b>GRZ</b>	0,4	0,4
<b>GFZ</b>	0,4	0,4
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	I	I
<b>Bauweise</b>	offen	offen
<b>Dachform</b>	SD 26-35°	SD, hPD je 26-35°

Lediglich die zulässige Dachform wird um ein höhenversetztes Pultdach ergänzt.

### 5.13. Änderungspunkt 13 - Kindertagesstätte mit Familienzentrum

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 Jahre 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 den Berliner Ring auf eine ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Freifläche verlegt werden.



(Abb. 16 Luftbild mit Liegenschaftskarte)

Durch den Bau eines Kinder- und Familienzentrums am Berliner Ring soll ein Betreuungs- und Förderangebot mit integrierten Beratungs- und Hilfeangeboten für die Eltern realisiert werden. Dies beginnt mit „Willkommensbesuchen“ im Rahmen der Frühen Hilfen und geht hin bis zu Sprachkursangeboten für zugewanderte Eltern. Die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen ist aktuell leicht ansteigend. Durch die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Aktivierung von Baulandreserven ist für die Zukunft trotz der allgemeinen demografischen Entwicklung mit einer konstanten Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen zu rechnen.

In Dalheim selbst bestehen kaum größere, zusammenhängende Flächen für dieses Projekt. Die Fläche mit den Flurstücken Nr. 296/1, 294/1 und 295 der Flur 51 zwischen Berliner Ring und Wingertsberg ist auch aufgrund der Nähe zu weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen wie das Spielhaus Dalheim, zwei kirchlichen Gemeindezentren und zwei Schulen hervorragend für das Projekt geeignet. Hier können Synergieeffekte genutzt und ausgebaut werden. Die Fläche wird als Wiese genutzt und ist teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes werden beibehalten und betragen:

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Art der baul. Nutzung</b>	WR	GEM Kita
<b>GRZ</b>	0,4	0,4
<b>GFZ</b>	0,8	0,8
<b>Max. Zahl der Vollgeschosse</b>	II	II
<b>Bauweise</b>	Hausgruppe	abweichend
<b>Dachform</b>	SD 26°	FD, PD, SD je max. 10°

Es wird nun eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt, es sind Gebäude über 50,0 m Länge zulässig, die gem. Hessischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 276/1 können weitere Stellplätze für das Familienzentrum mit Kita angelegt werden, insofern wird das Grundstück als Fläche für Nebenanlage „Stellplätze“ festgesetzt.

## **6. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den Änderungspunkt 10 zwischen Berliner Ring und Wingertsberg erforderlich. Da lediglich zwei Eigentümer betroffen sind (Stadt Wetzlar und die Bosch Thermotechnik GmbH), kann dies in einem vereinfachten Umlegungsverfahren erfolgen.

Aufgestellt  
im August 2015

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
Sachgebiet Stadtplanung  
bearbeitet: Dipl. Geogr. E. Struhalla