



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	27.12.2016	0478/16 - I/132
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	09.01.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“, Kernstadt

Anlage/n:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“
- Bebauungsplanentwurf, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Textliche Festsetzungen
- Synopse der bestehenden und geplanten Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Freiflächenplan (Lageplan) und Schnittzeichnung zum Vorhaben im Bereich Kalsmunt/Westhang

Beschluss:

1. Dem Antrag der Familie Behnecke auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“, wird zugestimmt.
2. Der Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“, Kernstadt, und der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.

3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Halbsatz i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 27.12.2016

gez. Semler

Begründung:

Der Eigentümer des rund 4.000 m² großen Grundstückes Kalsmunt/Westhang Nr. 1 (Flurstück 208/1) beabsichtigt den Bau eines Einfamilienhauses nahe der Erschließungsstraße, da der Weg zum bereits bestehenden Wohnhaus nicht altersgerecht ausgebaut und das vorhandene Wohnhaus für die Bedürfnisse des Eigentümers mittlerweile zu groß geworden ist. Der von dem Eigentümer geplante Neubau soll östlich der vorhandenen Garage, die nahe der Erschließungsstraße Kalsmunt/Westhang vorhanden ist, errichtet werden. Hierfür gibt es bereits ein Konzept (siehe Freiflächenplan/Lageplan und Schnittzeichnung zum Vorhaben im Anhang).

Das Vorhaben steht jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“ entgegen. Mit Schreiben vom 21.12.2016 hat das Planungsbüro Zillinger im Namen des Eigentümers daher einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Der bestehende Bebauungsplan setzt u. a. ein zulässiges Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Die bestehenden Baugrenzen sind jedoch als bestandsorientierte Baufenster ausgestaltet, die die überbaubare Grundfläche so stark eingrenzen, dass eine Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem verhältnismäßig großen Grundstück gar nicht möglich ist. Die Begrenzung der Bebaubarkeit des verhältnismäßig großen Grundstücks reagiert u. a. auf die bestehenden beengten Straßenverhältnisse im Bereich der Straße Kalsmunt/Westhang, die für eine wesentliche Erhöhung des Verkehrs nicht geeignet ist.

Trotz der grundsätzlich restriktiven, im Wesentlichen den Bestand umfassenden Baugrenzen, ermöglicht der Bebauungsplan umfangreiche bauliche Erweiterungen innerhalb der so festgesetzten überbaubaren Grundfläche. So wäre theoretisch bei einem Rück- oder Umbau der Bestandsgebäude die Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder von Reihenhäusern grundsätzlich zulässig. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans die vorhandene Art und das bestehende Maß der Nutzung zu sichern wird durch die Festsetzungen somit nur bedingt erreicht.

Im Rahmen der Änderung sollen daher Festsetzungen getroffen werden, die eine flexiblere Bebaubarkeit im Sinne der Grundstückseigentümer der Grundstücke an der Straße Kalsmunt/Westhang ermöglichen, die den Charakter des Gebietes mit seiner vorherrschenden Einzelhausbebauung sichern sowie eine wesentliche Zunahme des fließenden Verkehrs verhindern. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch die Nachbargrundstücke Kalsmunt/Westhang Nr. 2 und 3 aufgenommen. Auch auf diesen Grundstücken soll eine städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht werden, ohne dass eine weit über den Bestand hinausgehende Überbauung der Grundstücke bzw. eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird. Hierzu soll ein großes Baufenster festgesetzt, die Grundflächenzahl deutlich verringert und die Anzahl der Wohneinheiten in Bezug zur jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt werden. Eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden bzw. Osten in den bewaldeten Außenbereich hinein ist nicht Ziel der Planung. Das Naherholungsgebiet am Kalsmunt bleibt somit gesichert.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich der Änderung ergänzt und überarbeitet. Die Überarbeitung ist erforderlich, da sich die Rechtslage bzw. teilweise die Gesetze geändert haben. Auch werden teilweise die Festsetzungen konkretisiert.

Die Planungskosten werden vom Eigentümer des Grundstückes Kalsmunt/Westhang Nr. 1 übernommen. Er hat das Ingenieurbüro Zillinger, Gießen, vorbehaltlich der Einleitung des Bauleitplanverfahrens, mit der weiteren Planung beauftragt.