



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	02.05.2017	0574/17 - I/180
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.05.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

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

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan unmaßstäblich verkleinert (Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Artenschutzrechtliches Gutachten
7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB:

- 1.1. Die Stellungnahme von Herrn Hoffrichter wird berücksichtigt.
- 1.2. Die Anregung der Eheleute Schreiter wird berücksichtigt.
- 1.3. Die Anregung von Herrn Loh wird berücksichtigt.
- 1.4. Die Stellungnahme von Herrn Kämpfer wird teilweise berücksichtigt.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. 13a i.V.m. § 13 BauGB:

- 2.1. Die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden berücksichtigt.
- 2.2. Die Hinweise des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- 2.3. Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Schulabteilung, wird berücksichtigt.
- 2.4. Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, werden berücksichtigt.
- 2.5. Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.
- 2.6. Die Stellungnahme der PLEDOC wird berücksichtigt.

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“, 4. Änderung, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 2.6 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis.

Wetzlar, den 04.05.2017

gez. Semler

Begründung:

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Die vorliegende Planung dient primär der Schaffung des Baurechtes für eine neue Kindertagesstätte mit Familienzentrum in Dalheim. 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. Mit der Eigentümerin Bosch Thermotechnik wurde in mehreren Gesprächen Einigung erzielt, der Kaufvertrag wurde zwischenzeitlich beurkundet.

Darüber hinaus dient das Änderungsverfahren der Mobilisierung von Baulandreserven in Dalheim. 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.

Zwischenzeitlich wurde auf diese Initiative hin zwei Mehrfamilienhäuser von Buderus Immobilien an der Hohen Straße 36-38 mit insgesamt 18 Mietwohnungen errichtet, die Fertigstellung steht unmittelbar bevor. Des Weiteren sind zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Mietwohnungen am Berliner Ring 104-106 genehmigt, Baubeginn soll dieses Jahr sein.

Darüber hinaus wurde von der Stadt Wetzlar das Wohnobjekt Schwalbengraben 110-114 an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft veräußert. Gleichzeitig wurden zwei angrenzende Freiflächen mit veräußert, um sozialen Wohnungsbau verwirklichen zu können. Für die südlich angrenzende Freifläche liegt zwischenzeitlich ein Bauantrag mit der Errichtung von 38 mietpreisgebundenen Sozialwohnungen vor. Das Projekt der WWG wird aus Mitteln des Kommunalen Investitionsprogramms KIP finanziert. Die nördlich angrenzende Freifläche umfasst eine bestehende Stellplatzanlage, die für einen Teil des Stellplatzbedarfs für den Neubau erweitert werden soll. Weiterhin soll dort eine Außenanlage für die Bewohner entstehen.

2. Verfahrensablauf

Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange wurden in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt, Besonderheiten haben sich nicht ergeben.

Die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20.11. bis einschließlich 28.12.2015 statt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und neue Änderungspunkte aufgenommen. Es sind gegenüber dem Einleitungsbeschluss folgende Änderungspunkte neu hinzugekommen:

- Mit dem Änderungspunkt 2 sollen Anbauten an das Bestandgebäude Lampertsgraben 8 bis 12 in westliche und östliche Richtung ermöglicht werden.
- Der Änderungspunkt 14 ermöglicht einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus Lampertsgraben 81.
- Mit dem Änderungspunkt 15 soll der Neubau von Sozialwohnungen mit Außenanlagen am Schwalbengraben ermöglicht werden.

In der Zeit vom 23.01. bis einschließlich 24.02.2017 wurde der Entwurf erneut ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger Öffentlichkeit beteiligt. Die in beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage entnommen werden.

3. Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung angepasst (siehe Anlage).

Das Baurecht für die Errichtung der Kindertagesstätte mit Familienzentrum ist damit hergestellt und die Ausschreibung von Planungsleistungen kann vorgenommen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.