



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.02.2018	0855/18 - I/308
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.05.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße,,, 2. Änderung“
Beschluss zur erneuten Auslegung**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textfestsetzungen
Begründung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Artenschutzrechtliche Ergänzung/Potenzialabschätzung

Beschluss:

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

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

- 1.1 Die Hinweise und Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden berücksichtigt.
- 1.2 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

- 1.3 Die Anregung von Hessen Forst wird berücksichtigt.
 - 1.4 Die Anregung von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird berücksichtigt.
 - 1.5 Der Hinweis von PLEdoc GmbH wird berücksichtigt.
 - 1.6 Die Anregung von Hessen Mobil wird berücksichtigt.
 - 1.7 Der Hinweis von Hessen Archäologie wird berücksichtigt.
 - 1.8 Die Hinweise und Anregungen vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden berücksichtigt.
2. In Abänderung des Einleitungsbeschlusses vom 14.11.2017 beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Erweiterung des Geltungsbereiches.
 3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung ist gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Wetzlar, den 17.04.2018

gez. Semler

Begründung:

Sachstand:

Der Schulbetrieb in der Ludwig Erk-Schule des Lahn-Dill-Kreises wurde vor einigen Jahren aufgegeben, das Schulgebäude steht seither leer.

Am 29.08.2017 wurde ein Bieterverfahren zum Verkauf des Grundstücks durch den Lahn-Dill-Kreis durchgeführt. Aus diesem ging ein Sieger hervor, der zwischenzeitlich ein städtebauliches Konzept eingereicht hat, das weitestgehend dem der Stadt Wetzlar vom November 2017 entspricht. Es ist eine Bebauung mit vier zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss entlang der Solmserstraße sowie fünf dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss entlang der Ludwig-Erk-Straße und dem Wetzbach geplant. Die Stellplätze sollen größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden, die direkt mit den Gebäuden durch Aufzüge verbunden sind. Die bestehende Turnhalle soll erhalten und über die Solmserstraße abgebunden werden. Daher kann nun auf die in das Quartier führende geplante Erschließungsstraße verzichtet werden. Um die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen zu begünstigen, wurde textlich festgesetzt, dass für die Unterbauung mit einer Tiefgarage eine Überschreitung der festgesetzten GRZ₂ bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig ist.

Im westlichen Bereich wurde das Allgemeine Wohngebiet bis auf die Höhe des zur Sporthalle gehörenden Toilettenhäuschens erweitert. Die beiden Baufelder innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden zu einem Baufeld zusammengefasst, welches durch eine Abgrenzungslinie mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen entsprechend des Einleitungsbeschlusses unterteilt wird. Innerhalb des Mischgebietes sichert ein weiteres Baufeld die Sporthalle im Bestand.

Im Zeitraum vom 22.11. bis einschließlich 22.12.2017 wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 an der Bauleitplanung durchgeführt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung gehört.

Erweiterung des Geltungsbereiches:

Zwischenzeitlich hat sich die Gewobau Wetzlar mit dem Ansinnen an die Stadt Wetzlar gewandt, im Bereich Nauborner Straße / Weiherstraße weiteren Wohnraum für sozialen Wohnungsbau zu errichten.

Dies soll zum einen durch einen Grundstückstausch zwischen der Stadt Wetzlar und der Wohnungsgesellschaft erfolgen. In der Weiherstraße existiert auf dem Flurstück Nr. 15/27 der Flur 19 ein städtischer Kinderspielplatz von minderer Qualität. Dieses Grundstück soll bis auf einen Uferrandstreifen an die Gesellschaft verkauft werden. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll dort die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses geschaffen werden. Im Gegenzug möchte die Stadt einen 10 m bis 15 m breiten Uferstreifen entlang des Wetzbaches ankaufen. Dort kann beiderseits des Wetzbaches eine öffentliche Grünanlage entstehen. Innerhalb der öffentlichen Grünanlage ist angrenzend an die Turnhalle ein neuer Spielplatz als Ersatz für den entfallenden Spielplatz in der Weiherstraße vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt, um die öffentliche Grünanlage an die Weiherstraße anzubinden. Eine

Brücke über den Wetzbach soll die Grünanlagen beiderseits des Ufers verbinden. Die Wohnungsgesellschaft ist Eigentümerin verschiedener Flurstücke in diesem Bereich und grundsätzlich zum Verkauf bzw. Tausch bereit. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung werden für das neue Grundstück übernommen und betragen max. drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0.

Zum anderen ist eine teilweise Aufstockung des Gebäudes Nauborner Straße 118 angedacht. Im Zuge der Sanierung und des barrierearmen Ausbaus soll das Gebäude um zwei Wohnungen aufgestockt werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Wetzlar den Ankauf des rückwärtigen Grundstücksbereiches am Wetzbach zur Schaffung der durchgehenden Grünanlage. Die Gewobau ist bereit den zum Wetzbach hin gelegenen Teil des Grundstücks zu veräußern unter der Maßgabe, dass daraus keine Nachteile hinsichtlich der Bebaubarkeit (Aufstockung) resultieren. Um nach der Verkleinerung des Baulandes die gleiche Geschossfläche auf dem Grundstück verwirklichen zu können wie nach derzeitigem Grundstückszuschnitt, soll für das Bestandgebäude die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 bei 7 Vollgeschossen heraufgesetzt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Wetzbach hin werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie max. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Baugrenzen für die vorgenannten Baugrundstücke orientieren sich am amtlich festgestellten Überschwemmungsbiet des Wetzbaches.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage dieser Änderungen wird eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hierbei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Um Beschlussfassung wird gebeten