



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	11.05.2020	1654/20 - I/541
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.05.2020		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	27.05.2020		

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Dalheim
Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim" - 6. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes (Stand: Vorprüfung), verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Textliche Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes (Stand: Vorprüfung)
- Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

1. Der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ – 6. Änderung wird zugestimmt.
2. Die Einleitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorbehaltlich der Ergebnisse der durchzuführenden Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Sollte als Ergebnis der Vorprüfung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausscheiden, gelangt das Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.
3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 11.05.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist im Stadtbezirk Dalheim seitens der GEWOBAU Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH und des Spar- und Bauvereins Wetzlar-Weilburg eG im Bereich verschiedener Liegenschaften eine Modernisierung in Verbindung mit einer energetischen Sanierung und barrierefreien Ausgestaltung bestehender Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Hierdurch kann aktuellen Vorgaben und Anforderungen Rechnung getragen und die Wohnqualität für die Bewohner maßgeblich erhöht werden.

Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen ist sowohl ein Anbau von außenliegenden Treppenhäusern inklusive barrierefreien Aufzügen als auch die Anpassung des obersten Geschosses, das bislang als Satteldach ausgebildet ist und künftig ein Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach umfassen soll, vorgesehen. Da das oberste Geschoss bei einzelnen Liegenschaften jedoch in Abhängigkeit der weiteren Planungen nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition als Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) gelten wird, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse teilräumlich von bislang Z = III auf Z = IV erhöht. Zugleich wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante die künftige Gebäudehöhe dahingehend begrenzt, dass kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann. Darüber hinaus soll bei den Gebäuden Hohe Straße 61, 63 und 65 neben der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss erfolgen, da dies hier als städtebaulich mit dem näheren Umfeld verträglich ist und hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Die einzelnen Teilgeltungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ von 1985. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 1985 setzt für den Bereich des Plangebietes jeweils Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977 fest und lässt als zulässige Dachform ausschließlich Satteldächer zu. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Umgestaltungsmaßnahmen ist der Bebauungsplan daher teilräumlich entsprechend zu ändern.

Das Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorangegangenen Änderungsverfahren im näheren Umfeld für den Bereich des Plangebietes die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO anstelle der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet.

Hinzu kommt die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und im Hinblick auf die zulässige Dachform. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend an die Planung angepasst, da durch die vorgesehenen vorgelagerten Treppenhäuser die bislang unmittelbar an den Gebäuden orientierten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden.

Um eine ungeordnete Flächenversiegelung durch die Errichtung der erforderlichen zusätzlichen Stellplätze zu vermeiden, werden auf Grundlage eines Stellplatzkonzeptes zum Entwurf des Bebauungsplans diesbezügliche Festsetzungen aufgenommen.

Im Übrigen werden die bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst.

Dies umfasst auch die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Anwendung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 49, die Flurstücke 254, 255, 256, 325 teilweise, 326/2 und 326/5 sowie in der Gemarkung Wetzlar, Flur 50, die Flurstücke 230/1; 230/2, 248 teilweise, 250/1, 250/2, 251 teilweise, 254/1 teilweise, 264, 271/1, 271/2, 272, 273/1, 273/2, 274, 275, 276/1 und 276/2 und somit eine Fläche von rd. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich setzt sich zurzeit im Wesentlichen aus sechs mit Mehrfamilienhäusern bebauten Teilbereichen zusammen, deren Freiflächen mit Grünanlagen (Rasenflächen, Einzelbäume, Ziergehölze) und Pkw-Stellplätzen bestanden sind.

Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange

Die Einleitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll vorbehaltlich der Ergebnisse der durchzuführenden Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren erfolgen, sodass eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen bleibt indes unberührt. Daher wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Im Zuge der bisherigen Planung wurden zudem faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in dem als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine artenschutzrechtliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält.

Aufgrund des erst nach Durchführung der bisherigen faunistischen Erhebungen in die Planung aufgenommenen und die Flurstücke 254, 255 und 256 in der Flur 49 umfassenden Teilgeltungsbereiches, findet dieser Bereich des Plangebietes aktuell noch keine Berücksichtigung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag entsprechend ergänzt. Aktuell sind aus der Analyse als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Fledermausarten Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen.

Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände kann für die genannten Arten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Verfahrensablauf

Die Einleitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Die zulässige Grundfläche beträgt vorliegend jedoch, unter Berücksichtigung und der Annahme eines engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhanges mit der ebenfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 2017 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 2018, mehr als 20.000 m² und liegt somit oberhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren jedoch auch aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Vor diesem Hintergrund wird zunächst auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die dem Nachweis dient, dass im Ergebnis voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst sind.

Sollte als Ergebnis der Vorprüfung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausscheiden, gelangt das Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.