



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	17.11.2020	1853/20 - I/632
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.11.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			
Vorlageninformation	28.09.2020		

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 „Dalheim,, 6. Änderung
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (verkleinert, Original im Maßstab 1:1.000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB:

- 1.1 Der Hinweis der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.
- 1.2 Der Hinweis der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.
- 1.3 Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill werden zur Kenntnis

genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

- 1.4 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.5 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.7 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.8 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.9 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.10 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.11 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.12 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.13 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.14 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.15 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.16 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.17 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.18 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.
- 1.19 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.20 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB:

- 1.21 Die Hinweise des Reine Luft für Wetzlar e.V. werden zur Kenntnis genommen.
- 1.22 Die Hinweise des Reine Luft für Wetzlar e.V. werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“, 6. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.22 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 17.11.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Das Wohnquartier Dalheim ist in den 1960er und 1970er Jahren auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes entstanden. Das Quartier ist überwiegend für eine Wohnnutzung konzipiert und umfasst neben Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vor allem Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus.

Im Zentrum des Stadtbezirks Dalheim entstanden Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Gastronomieangebote. Die Geschäfte sind heute nicht mehr existent und mit diversen Nachnutzungen belegt. Zudem bedürfen auch die bestehenden Wohngebäude zum Teil einer Modernisierung. So ist nunmehr 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 sind sowohl Anbauten von außenliegenden Treppenhäusern inklusive barrierefreien Aufzügen als auch die Anpassung der obersten Geschosse, die bislang als Satteldach ausgebildet sind und künftig ein Staffelgeschoss mit Flachdach umfassen sollen, vorgesehen. Da das oberste Geschoss bei einzelnen Gebäuden jedoch 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 drei auf vier Vollgeschosse erhöht. Zugleich wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante die künftige Gebäudehöhe dahingehend begrenzt, dass darüber hinaus kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann. Schließlich 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 gelten und hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Die einzelnen Teilgeltungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 1985. Der rechtskräftige 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 Maßnahmen ist der Bebauungsplan daher teilräumlich entsprechend zu ändern. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Wohnangeboten durch Optimierung der bestehenden Wohnungsgrundrisse und Aufwertung der Gebäudegestaltung einschließlich barrierefreier Erschließung für breitere Schichten der Bevölkerung geschaffen und moderne, nachfrageorientierte Wohnstrukturen ermöglicht werden. Gleichwohl sollen auch im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, sodass der ursprüngliche städtebauliche Charakter des Stadtbezirks trotz der zu beobachtenden Wandlungsprozesse in seinen Grundzügen gewahrt bleibt.

Das Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist, entsprechend der vorangegangenen Änderungsverfahren im näheren Umfeld, auch 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, wurden auf der Grundlage konzeptioneller Überlegungen diesbezügliche zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden schließlich nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst. Dies umfasst auch die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Anwendung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 27.05.2020 gefasst. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 28.07.2020 mit einer Frist für die Abgabe von Stellungnahmen bis zum 11.09.2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB fand vom 05.08.2020 bis zum 11.09.2020 statt.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen.

In dieser Zeit gingen insgesamt 25 Stellungnahmen ein, davon 5 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein (siehe Abwägungsvorschlag in der Anlage). Die vorgetragenen Hinweise und abwägungsrelevanten Anregungen wurden entsprechend der Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt. Auf dieser Grundlage kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.