

# Bauleitplanung der Stadt Wetzlar



## Bebauungsplan

### Nr. 213 „Dalheim“ - 5. Änderung

im Stadtteil Dalheim

---

- Begründung -

---



Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Juli 2018

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen .....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	1
1.3	Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld.....	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht .....	2
1.5	Flächennutzungsplan .....	3
1.6	Schutzgebiete .....	3
1.7	Bergbau .....	3
1.8	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB .....	4
2.	Festsetzungen.....	5
3.	Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Bewertung .....	5

## **1. Allgemeine Planungsgrundlagen**

### **1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung**

Das Wohnquartier Dalheim ist in den 1960er und 1970er Jahren auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes entstanden. Der Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ stellt die planungsrechtliche Grundlage hierfür dar. Das Quartier ist überwiegend für eine Wohnnutzung konzipiert und umfasst neben Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vor allem Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus. Im Zentrum von Dalheim entstanden Geschäfte und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf sowie eine Tankstelle. Weiterhin entstanden eine Gesamtschule mit dazugehöriger Sporthalle, eine Kindertagesstätte sowie weitere soziale Einrichtungen.

Neben der katholischen Kirchengemeinde errichtete der ERF Medien Deutschland e.V. 1971 eine Radiosendeanstalt. ERF Medien wurde am 19. Oktober 1959 in Wetzlar als Evangeliums-Rundfunk e. V. gegründet und ist als gemeinnützig anerkannt. Im Laufe der Jahre wurde das Programmangebot stetig erweitert und in diesem Zuge auch die Sendeanstalt. Heute umfasst das Angebot neben 2 Radiosendern auch ein Fernsehprogramm sowie verschiedene Internetangebote.

Das Medienhaus ist mittlerweile in die Jahre gekommen und weist einen Renovierungs- und Sanierungsstau auf. Dies betrifft vor allem den Brandschutz und die erforderliche energetische Sanierung. In der Abwägung der verschiedenen Alternativen hat sich ein Neubau am vorhandenen Standort als die beste Lösung erwiesen, da hiermit bei nahezu gleichem Kostenaufwand das Gebäude auch funktional optimiert werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auch die planungsrechtliche Grundlage in Form des Bebauungsplans Nr. 213 „Dalheim“ wieder relevant. Dieser setzt das betreffende Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In diesem sind u.a. auch „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig. Das erste Gebäude im Jahr 1971 wurde damals daher noch genehmigt, allerdings in der Erwartung, das auch im Hinblick auf eine weitere bauliche Entwicklung der betreffende Bereich in der Folgezeit im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans als „Mischgebiet“ festgesetzt wird. Die weiteren Baugenehmigungen im Zuge der Erweiterungen wurden dann als Ergänzung zur bestehenden Genehmigung erteilt. Die Bebauungsplanänderung wurde aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nie rechtskräftig.

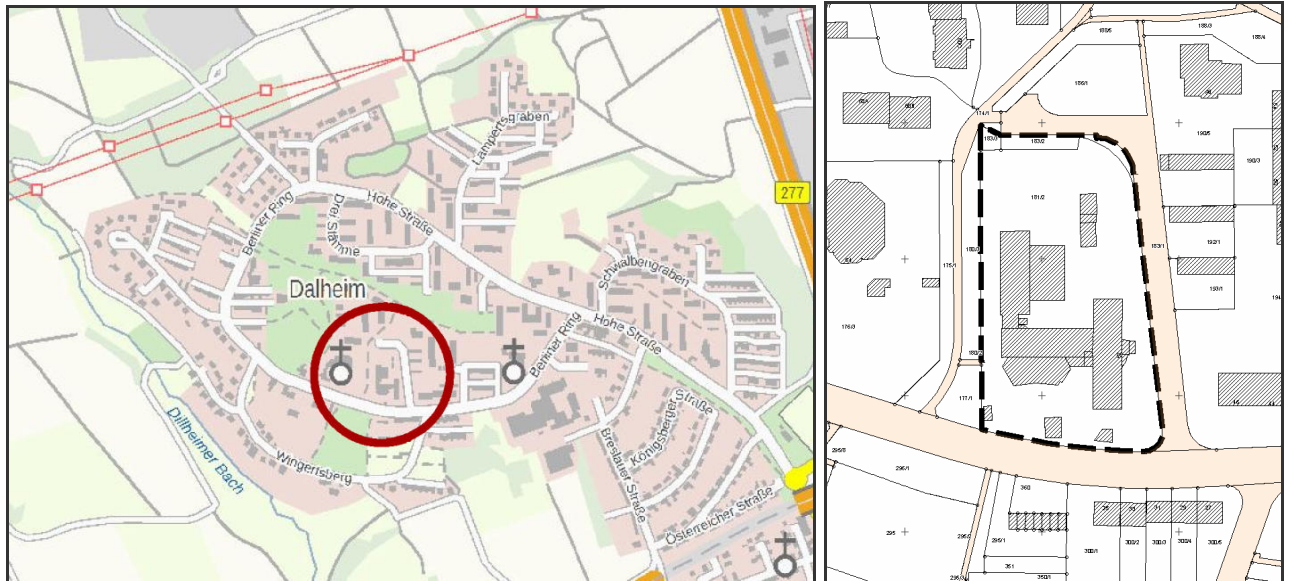
Um für den Neubau eine geeignete planungsrechtliche Grundlage zu erhalten, soll die Änderung des Bebauungsplans nun nachgeholt werden. Aus heutiger Sicht ist die Festsetzung als „Mischgebiet“ aber auch nicht geeignet, da das gesamte Areal ausschließlich für das Medienhaus beansprucht wird und kein Platz für die zusätzliche Unterbringung von Wohnen mehr vorhanden ist. Das Areal des Medienhauses soll daher als Sondergebiet „Medien“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Anforderung zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung angepasst werden. Formale handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplans. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in der Sitzung am 22.03.2018 gefasst.

### **1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213 „Dalheim“ umfasst nahezu den gesamten Stadtteil Dalheim, welcher nördlich der B49 und westlich des Gewerbegebiets „Dillfeld“ und der

B 277a liegt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das Grundstück „Berliner Ring 62“ der ERF Medien e.V. mit einer Gesamtgröße von rund 6.800 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Grundstücke in der Gemarkung Dalheim, Flur 50, Flurstücke Nr.: 181/2, 183/2 und 183/3 jeweils vollständig. Die Lage des Geltungsbereichs kann den beiden nachstehenden, unmaßstäblichen Karten entnommen werden.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (unmaßstäblich).

### 1.3 Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld

Das Grundstück „Berliner Ring 62“ wird komplett durch den ERF Medien e.V. genutzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich der Gebäudekomplex der Medienanstalt und im nördlichen Bereich die erforderlichen Stellplätze. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Straße „Berliner Ring“. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Stichstraße, welche die nördlich gelegenen Wohnbauflächen erschließt und über welche auch die Zufahrt zum ERF Medien e.V. erfolgt. Westlich schließt sich der Kirchort St. Markus der katholischen Kirchengemeinde „Unsere Liebe Frau Wetzlar“ an. Im Norden, Osten und Süden schließt sich Wohnbebauung an, teilweise als Reihenhausbebauung, teilweise als Geschosswohnungsbau.

### 1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ wurde im August 1963 als Satzung beschlossen und im Januar 1964 durch das Regierungspräsidium Wiesbaden genehmigt. Der Bebauungsplan geht auf einen städtebaulichen Rahmenplan zurück. Es entstand dem Zeitgeist entsprechend ein Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhausbebauung, gruppiert um ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten.

Im Jahr 1985 wurde der Bebauungsplan einer 1. Änderung unterzogen, welche den ursprünglichen Bebauungsplan komplett ersetzte. Die 2. Änderung wurde im Jahr 1991 rechtskräftig und umfasst 4 Teilbereiche. Die 3. Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren und umfasst nur einen kleinen Teilbereich im Nordwesten. Sie trat im Jahr 1995 in Kraft.

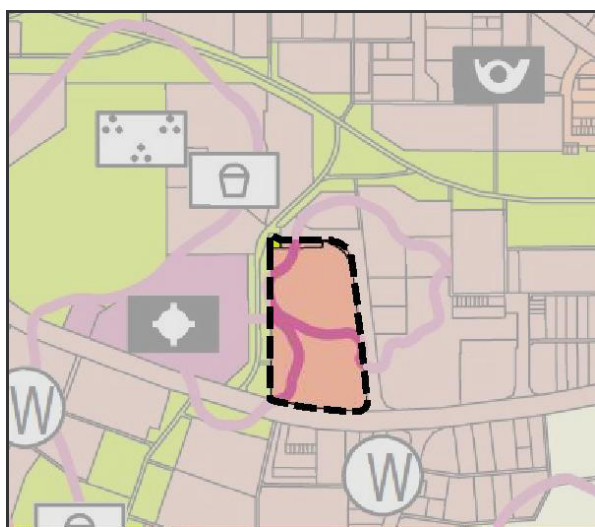
Die 4. Änderung umfasst insgesamt 15 Teilbereiche. Zentrales Ziel der Planänderung war eine Flexibilisierung der Festsetzungen auf den noch vorhandenen unbebauten Wohnbaugrundstücken, um moderne, nachfrageorientierte Wohnstrukturen zu ermöglichen. Die Bebauungsplanänderung

diente darüber hinaus der Umverlegung und Vergrößerung der städtischen Kindertagesstätte an den Berliner Ring. Die 4. Änderung trat im Juni 2017 in Kraft.

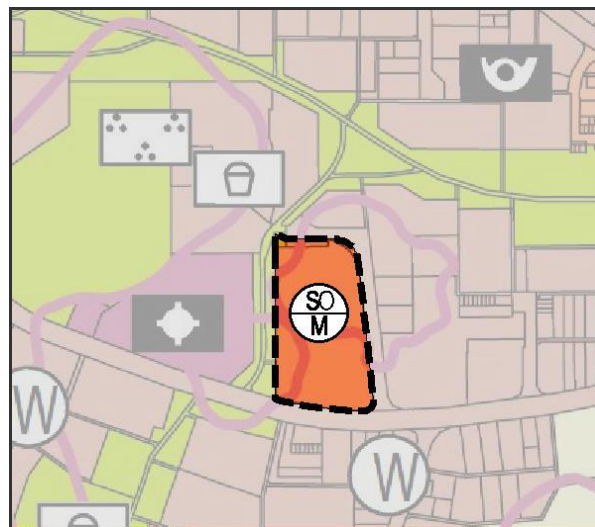
Die derzeit für das Plangebiet maßgebliche Fassung des Bebauungsplanes ist die 1. Änderung, Rechtskraft 31.12.1985.

### 1.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet entsprechend der bestehenden Festsetzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher gemäß der geplanten Festsetzung geändert werden. Die Darstellung erfolgt zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medien“. Die Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung.



Aktuelle Darstellung  
im Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Geplante Darstellung  
im Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

### 1.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) sind weder im Planungsbereich noch in der näheren Umgebung ausgewiesen oder geplant.

### 1.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt im erloschenen Bergwerksfeld „Carolus II“, in dem der Eisenerzbergbau umging. Im Bereich des Plangebiets wurde Untertagebau bis zu einer Teufe von 10 m betrieben, die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Bei den beiden kleineren Bereichen innerhalb der Baugrenzen sowie der kleinen Fläche im Südosten handelt es sich um drei ehemalige Schächte. Diese können in der Regel, wenn noch nicht erfolgt, aufgebaggert und verfüllt werden.. Eine Folgenutzung als Bauland ist dann möglich. Die beiden größeren Bergsenkungsgebiete im Nordosten und Südwesten des Grundstücks resultieren aus einem etwas größeren Abbaubereich mit Strecken und Stollen, welche etwas außerhalb des Grundstücks liegen. Solche Bereiche sollten von der Bebauung ausgenommen werden, daher ist die Baugrenze in diesen Bereichen auch entsprechend ausgeklinkt. Jede bauliche Tätigkeit im Bereich der Bergsenkungsgebiete sollte von entsprechenden Baugrunduntersuchungen, welche auch eine fachkundige Begutachtung des Altbergbaus umfasst, begleitet werden. Sollten die Schächte bereits verfüllt sein, so kann eine Verfüllung mit belasteten Material nicht ausgeschlossen werden. Die Untersuchungen müssen in diesem Fall auch mögliche Schadstoffbelastungen der Auffüllungen umfassen.

### 1.8 Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Zunächst ist zu klären, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Unter sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile zu verstehen.

Mit der vorliegenden Planung soll der Ersatzneubau eines Medienzentrums planungsrechtlich ermöglicht werden, um eine ansonsten erforderliche Standortverlagerung zu vermeiden. Die Zielsetzung der vorliegenden Planänderung kann somit als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingeordnet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit grundsätzlich gegeben.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Bei insgesamt rund 6.800 m<sup>2</sup> festgesetzter Baufläche und einer GRZ von 0,4 beträgt die festgesetzte Grundfläche insgesamt rund 2.720 m<sup>2</sup>. Die GRZ bleibt im Rahmen der Änderung unverändert, eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Grundflächen anderer Bauleitplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planänderung stehen, sind bei der relevanten Grundfläche mitzurechnen. Diese Regelung soll verhindern, dass bei einem größeren städtebaulichen Vorhaben die Regelung zur Prüfung Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch eine Stückelung in Teilgeltungsbereiche unterlaufen wird. Daher ist zu prüfen, ob ein relevanter Zusammenhang zur 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 besteht. Diese Änderung umfasst insgesamt 15 Teilbereiche. Wie bereits in Kapitel 1.4 erläutert, war das zentrale Ziel der Planänderung eine Flexibilisierung der Festsetzungen auf den noch vorhandenen unbebauten Wohnbaugrundstücken, um moderne, nachfrageorientierte Wohnstrukturen zu ermöglichen. Die Bebauungsplanänderung diene darüber hinaus der Umverlegung und Vergrößerung der städtischen Kindertagesstätte an den Berliner Ring. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Jahr 2015 gefasst, der Satzungsbeschluss erfolgte im Juni 2017.

Räumlich liegt nur der Geltungsbereich im Bereich des neuen Kita-Standortes in der Nähe des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung, genauer schräg gegenüber am Berliner Ring. Alle übrigen Teilbereiche liegen im weiteren Umfeld. Ein enger räumlicher Zusammenhang in dem Sinne einer unmittelbaren Nachbarschaft oder gar einer Überlagerung ist nicht gegeben. Auch ein sachlicher Zusammenhang ist nicht gegeben, da der Anlass und der Inhalt der vorliegenden Planänderung in keinem Zusammenhang mit dem Anlass oder den Zielsetzungen der 4. Planänderung stehen. Während die 4. Änderung im Wesentlichen die Mobilisierung nicht genutzter Innenentwicklungspotentiale zum Ziel hatte, wird mit der 5. Änderung nur eine überfällige Anpassung der zulässigen Nutzung auf einem singulären Grundstück durchgeführt, welche dem bereits vorhandenen Bestand entspricht. Alle sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Zeitlich liegen die Aufstellungsbeschlüsse knapp 3 Jahre auseinander. Daraus ergibt sich eine gewisse zeitliche Nähe, allerdings ergibt sich daraus nicht zwingend ein enger zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Regelung des §13a BauGB. Für eine Kumulation müssen alle 3 Kriterien erfüllt sein, dies ist bei der vorliegenden Planung zumindest beim sachlichen Zusammenhang eindeutig nicht der Fall. Auch ein enger räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang ist nicht zwingend gegeben.

Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr. 4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

## **2. Festsetzungen**

Gegenstand der Planänderung ist ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen passt sich das geplante Vorhaben in alle bestehenden Festsetzungen ein. Dies bedeutet, dass alle anderen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, unverändert bleiben.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rundfunk- und Medienzentrum“ festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Baufläche ausschließlich für diesen Zweck genutzt werden kann. Die Stadt kann hierdurch bei einer möglichen zukünftigen Folgenutzung steuernd eingreifen, was aufgrund des sensiblen städtebaulichen Umfelds geboten erscheint. Zur Klarstellung wird zusätzlich ein offener Katalog der zulässigen Nutzungen definiert.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass vier Vollgeschosse zulässig sind. Bereits bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zahl der Vollgeschosse für das Grundstück des ERF von drei auf vier erhöht, der Satzungsbeschluss für diese Teiländerung wurde seinerzeit jedoch nicht gefasst, sodass nun die Anpassung im Rahmen der 5. Änderung erfolgt. Mit der geänderten Nutzung können höhere Geschosshöhen verbunden sein. Daher wird die Höhenentwicklung zusätzlich über ein absolutes Maß durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt.

## **3. Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Bewertung**

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon können durch die Planänderung entstehende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgeschlossen werden. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Auch die geänderte Art der baulichen Nutzung begründet keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Unabhängig davon sind in den nachgeordneten Verfahren sowie im Rahmen von Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.