

Aktenzeichen:	6/Ga
federführendes Amt:	600 Bauabteilung
Bearbeiter:	Frau Galke
Datum:	03.03.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	09.03.2022	
Ortsbeirat Pfaffenwiesbach	16.03.2022	
Bau- und Verkehrsausschuss	23.03.2022	
Gemeindevertretung	25.03.2022	

Bauleitplanung der Gemeinde Wehrheim, OT Pfaffenwiesbach
Weiteres Verfahren Bebauungsplan "Lindenstraße"

I. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung spricht sich für die Durchführung der Offenlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes „Lindenstraße“ entweder in der in nachfolgender Sachdarstellung beschriebenen Form der vorliegenden

- a) Variante 1, ursprüngliche Vorlage in der Bau- und Verkehrsausschusssitzung am 15.12.2021. oder
- b) Variante 2, mit den vom BVA am 15.12.2021 angeregten Änderungen

aus.

II. Sachdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim hat in ihrer Sitzung am 24.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ beschlossen. Das Planungsbüro Fischer in 35435 Wettenberg, wurde gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde der Plan hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange überarbeitet und das Bebauungsplangebiet um die Retentionsraummulde erweitert.

Die geänderte Planung wurde dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.12.2021 durch Herrn Fischer vorgestellt.

Es wurde angeregt, technisch nutzbaren Dachflächen, mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sowie die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen mit 70-80% zu begrünen. Auch wurde, für eine bessere Ausnutzung (Mehrgeschosswohnungsbau) vorgeschlagen die GFZ und GRZ anzuheben.

Dies wurde von Seiten des Ausschusses begrüßt. Herr Fischer hat nun die Änderungen in den Plan eingearbeitet und der Verwaltung übersandt. Die Varianten sollen nun besprochen und abgestimmt werden, mit welcher Variante in das Offenlageverfahren gegangen werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum und eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt hierzu eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ (öffentlich).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Variante 1:

Bei der hier vorliegenden Variante 1 handelt es sich um die ursprüngliche Vorlage in der Bau- und Verkehrsausschusssitzung am 15.12.2021.

Hier wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO - ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient - festgelegt. Die am 15.12.2021 vorgelegte Planung wurde gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2017 um die wasserwirtschaftlichen Belange ergänzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die Grundflächenanzahl (GRZ = Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und den mit Gebäuden und Flächenversiegelungen bebaubaren Flächen) 0,4 angegeben.

Bei rund 1.480 m² Grundstücksfläche wären somit 592 m² bebaubare Grundfläche.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ = m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche), wurde ein Wert von 0,8 bestimmt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf zwei festgelegt (Z = II).

Variante 2:

Hier wurde ebenso ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die Grundflächenanzahl (GRZ), jedoch ein Wert von 0,5 angegeben. Dies würde eine bebaubare Grundstücksfläche von 740 m² ergeben. Für die Geschossflächenzahl (GFZ), wurde ein Wert von 1,0 bestimmt.

In dieser Variante wurde die Planung um die Festsetzung ergänzt, dass die technisch nutzbaren Dachflächen mit Solar- / Photovoltaikanlagen auszustatten sind, sowie um die Vorgabe bei Staffelgeschossen, das Dach jeweils mit einem Flächenanteil von 80% dauerhaft zu begrünen.

Die Baugrenze wurde zur besseren Ausnutzung des Grundstückes in Richtung Überschwemmungsgebiet verschoben. Der verlorengegangene Retentionsraum ist auszugleichen. Die vorgesehene Retentionsraummulde wurde daher angepasst.

Zusammenfassend:

Bei beiden Varianten wurde die Anzahl der Vollgeschossflächen auf zwei und eine offene Bauweise festgelegt. Die Oberkante Gebäude darf 11,0 m nicht überschreiten.

Die Varianten unterscheiden sich somit in dem Maß der Ausnutzung der Grundstücke, bezüglich der Festsetzung zu Solar-/Photovoltaikanlagen sowie in der Vorgabe bei Staffelgeschossen, das Dach jeweils mit einem Flächenanteil von 80% dauerhaft zu begrünen. Die Baugrenzen wurden nach den jeweiligen Ausnutzungen festgelegt. Da es bei Variante 2 zu mehr Retentionsraumverlust durch die Vergrößerung des Baufensters kommt und dieser ausgeglichen werden muss, ist die Retentionsraummulde größer als bei Variante 1.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine

gez. Gregor Sommer
Bürgermeister