



## Flächennutzungsplan Wetzlar, 58. Änderung

### Gewerbegebiet „Spilburg II“, Gemarkung Garbenheim

**Bereich:** Gemarkung Garbenheim, Flur 11, Flurstücke 6/4, 6/2, Flur 12, Flurstücke 59/2, 60, 99/1, 134/7, 36, 116/35, 115/35, 98/1, 33, 34, 94/1, 31/1, 30/1, 29/1, 28/1, 28/4, 27/1, 22/5, 100/5 tlw., 88/4 u. 88/5 tlw, Flur 13, Flurstücke 68, 69, 127 tlw.

**Lage:** Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Stadt Wetzlar zwischen der Landesstraße L 3451, nördlich umschließendem Waldgebiet und schließt östlich an die ehemalige Konversionsfläche „Spilburg-Kaserne“ an.

**Größe der Änderung:** ca. 15,3 ha

**Übersichtskarte:** M 1 : 25.000

**Art der Änderung:**

- Umwidmung von Fläche für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche (1)
- Umwidmung von Fläche für Gemeinbedarf – Kommunalen Fuhrpark - in Gewerbliche Baufläche (2)
- Umwidmung von Waldfläche in Gewerbliche Baufläche (3)
- Umwidmung von Fläche für Landwirtschaft in Verkehrsfläche (4)



**Derzeitige Nutzung:**

Nach dem erfolgten Abbruch der ehemaligen Panzerwaschanlage ist der Bereich bis auf einen Funkmast am Westrand, die Umzäunung der ehemaligen Panzerwaschanlage und das Gebäude des ehem. Straßenbauamtes unbebaut.

Die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 22/5 werden von der Stadt Wetzlar durch das Stadtbetriebsamt genutzt. Der südliche Randbereich entlang der Landesstraße ist mit relativ dichtem Gehölzbestand bewachsen. Zu dem Flurstück 6/4 dem „Schanzenfeld“ ist dieser Randbereich durch einen aufgeschütteten Wall abgegrenzt, der ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern leicht bewachsen ist. Das Flurstück 6/4 „Schanzenfeld“ ist bis auf die genannten Ausnahmen offene Brachfläche, die nur im Randbereich einzelne kleinere Gehölzstrukturen aufweist.

Die ehemalige Panzerstraße, in Fortführung zu der vorhandenen Straße in das westlich angrenzende Gewerbegebiet, ist teilweise befestigt. Am Westrand des Geländes verläuft die asphaltierte Wirtschaftsverbindung zum Ortsteil Garbenheim. Darüber hinaus sind entlang des Waldrandes sowie eine Querverbindung zwischen nördlichem Waldrand und ehem. Panzerstraße teils geschottert, teils natur belassen als Wege vorhanden.

**Topographie:**

eben, im nördlichen Bereich nach Norden abfallend

**Landschaftspflegerische**

**Wertung:**

Auf eine landschaftspflegerische Wertung kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung z. Zt. verzichtet werden. Detaillierte Aussagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen.

**Altlasten/Altstandorte:**

Detaillierte Aussagen erfolgen im weiteren Verfahren.

**Umweltprüfung/**

**Umweltbericht:**

werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt

## STADT WETZLAR

**Raumordnung:**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist im Regionalplan Mittelhessen 2001 als *Bereich für Industrie und Gewerbe – Zuwachs* ausgewiesen.

Die Planung entspricht den Inhalten des wirksamen Regionalplans Mittelhessen und auch der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Regionalplans (Entwurf zur Anhörung 2006). Dem Anpassungsgebot wird somit entsprochen.

**Erschließung / Ver- und Entsorgung:**

Über einen Kreisverkehr wird das Gewerbegebiet „Spilburg II“ und das bestehende gewerblich genutzte Spilburgareal an die L 3451 (Wetzlar - A 45 - Dutenhofen) angeschlossen. Die verkehrlich optimale Anbindung an die A 45 über die Anschlußstelle „Wetzlar-Süd“ ist ein wesentlicher Standortvorteil für eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche. Die Aussagen zur inneren Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 285 „Spilburg II“ erfolgen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

**Erläuterung der Änderung:  
Anlaß und Ziel der Planung:**

Die Stadt Wetzlar verfügt derzeit über kein ausreichendes Angebot an größeren gewerblichen Flächenreserven.

Es besteht in der Stadt Wetzlar Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insbesondere in den Bereichen Dienstleistung sowie Forschung und Entwicklung. Ein adäquates gewerbliches Flächenangebot ist jedoch nicht vorhanden.

STADT WETZLAR



Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist erforderlich, da Ansiedlungswünsche für größere Flächenareale bestehen. Es handelt sich hierbei um Unternehmen, die aufgrund bestehender Expandierungswünsche, die an den bisherigen Standorten nicht realisierbar sind, auf eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen angewiesen sind. Die Standortsicherung von Unternehmen ist neben der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze eines der Hauptanliegen der aktuellen städtebaulichen Planung.

Das Schanzenfeld ist eines der letzten größeren, zusammenhängenden Flächen im Kernstadtgebiet, dazu durch die Lage am Stadteingang an einem bedeutenden, exponierten Punkt im Stadtgefüge, das sich für eine gewerbliche Nutzung aufgrund der umgebenden Strukturen sowie der verkehrsgünstigen Lage sehr gut eignet.

Die Stadt verbindet mit der Entwicklung dieses Bereiches das Ziel, die sich bietenden Chancen aktiv für die Stadtentwicklung und das Außenbild Wetzlars als Technologiestandort zu nutzen. Durch eine diesem Anspruch angemessene Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Baustrukturen sollen beide, Stadt und Unternehmen, durch Imagegewinn profitieren.

STADT WETZLAR



Bei der absehbaren Nutzung wird sich das Gebiet in Verbindung mit dem vorhandenen attraktiven Spilburg-Park zu einem lebendigen Gewerbestandort entwickeln.

Dazu trägt insbesondere die beabsichtigte neue Erschließung bei. Über einen Kreisverkehr wird das Plangebiet und das bestehende gewerblich genutzte Spilburg-Areal neu an die Landesstraße angeschlossen. Die bisherige „Sackgasse“ Sportparkstraße wird zentrale Erschließungsstraße des Gewerbeparks und zum neuen südlichen „Stadteingang Wetzlar“ aufgewertet.

Die verkehrlich optimale Anbindung an die A 45 über die Anschlussstelle „Wetzlar-Süd“ ist ein wesentlicher Standortvorteil für eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, in Verbindung mit dem Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.

Planungs- und Hochbauamt  
6102/FInp/58. Änderung U/sa  
im Juni 2007