



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	07.05.2018	0942/18 - I/311
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	14.05.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 223 "Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark", 1. Änderung
Einleitungs- und Entwurfsbeschluss**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf (verkleinert, Original in 1:1000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan einschl. Vorprüfung des Einzelfalls

Beschluss:

1. Der Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
4. Dem vorliegenden Entwurf wird zugestimmt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung

öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Halbsatz i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 07.05.2018

gez. Semler

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 223 „Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark“ hat am 10.08.1990 Rechtskraft erlangt. Ziel des Bebauungsplanes war die städtebauliche Ordnung des Bereichs zwischen Frankfurter Straße, Lessingstraße, Friedenstraße und der Landwehrhege. Der Fokus der Planung lag auf der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des regionalen Stützpunktes des Sportbund Hessen e. V. im Europapark. Im Zuge dessen wurden auch Festsetzungen für den Bereich des Schulzentrums Goethe-/ Theodor-Heuß- /Käthe-Kollwitz-Schule getroffen.

Aktuelle Planungen des Lahn-Dill-Kreises sehen nun einen Umbau des Schulzentrums vor. Dabei soll zunächst das bestehende Gebäude der Goetheschule abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die vorhandene Planung sieht die Errichtung eines Schulgebäudes mit vier Vollgeschossen vor. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch nur eine maximal 3-geschossige Bebauung zulässig. Des Weiteren überschreitet der projektierte Baukörper die bestehenden Baugrenzen. Der geplante Neubau sieht eine Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze auf einer Länge von ca. 44,50 m um 9,00 m vor.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen wurden in der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans so überarbeitet, dass im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über das aktuelle Vorhaben zum Neubau der Goetheschule hinaus auch zukünftig ausreichend Flexibilität für die Umsetzung weiterer notwendiger schulbaulicher Maßnahmen besteht. Die bestehenden Festsetzungen wurden dafür überprüft und Anpassungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen (Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse von drei auf vier VG; Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,6; Erweiterung der Baugrenzen).

Des Weiteren erfolgt eine Überleitung auf aktuell gültige Rechtsnormen. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne gilt derzeit noch die Baunutzungsverordnung von 1977. Es ist daher eine Überleitung auf die derzeit gültige BauNVO 2017 für den geplanten Geltungsbereich der 1. Änderung vorgesehen.

Der nördliche Teil des bestehenden Schulgrundstücks soll zukünftig mit in die aktuell geplante Umgestaltung des Knotenpunktes Franzenburg einbezogen werden. In diesem Rahmen soll ggf. dort auch eine Bushaltestelle errichtet werden. Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Da also auch in diesem Bereich eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich werden wird, ist im Zuge des weiteren Verfahrens nach Vorlage einer konkretisierten Planung für den Knotenpunkt die Aufnahme des Bereichs in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung anzustreben.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Der Bebauungsplan setzt mit 33.269 m² eine zulässige Grundfläche über 20.000 m² fest. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Beschlussfassung und Bekanntmachung wird der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den erforderlichen Unterlagen zur jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Zeitgleich findet eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Halbsatz i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB statt.