



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	18.11.2019	1525/19 - I/509
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	25.11.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße,,  
- Satzungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Abwägungsvorschlag  
Bebauungsplan  
Textliche Festsetzungen  
Begründung  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan  
Ergänzung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan  
Fledermauskundliche Erfassungen  
Immissionsgutachten Bebauungsplan  
Immissionsgutachten Theodor-Heuss-Schule  
Geotechnischer Kurzbericht  
Sonnensimulation

### **Beschluss:**

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- 1.1. Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- 1.2. Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

2. Änderung des Bebauungsplans nach Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- 2.1. Die im Bereich des Sondergebiet „Parkhaus“ (Garagengebäude) vorgenommene Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird in den Bereich der Gemeinbedarfsfläche verschoben.

3. Satzungsbeschluss

- 3.1. Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 2.1 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Wetzlar, den 18.11.2019

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Ziele und Zwecke der Planung / Lage des Plangebietes**

Im Zuge der aktuellen Planungen des Lahn-Dill-Kreises zur Umgestaltung des Schulzentrums im Bereich der Frankfurter Straße ist die Verlagerung der Theodor-Heuss-Schule in den Gewerbepark Spilburg vorgesehen. Als neuer Standort für die Theodor-Heuss-Schule ist der ehemalige Sportplatz der Spilburg-Kaserne nördlich der Sportparkstraße vorgesehen. Die Fläche stellt eines der letzten größeren Flächenpotenziale innerhalb des Spilburg-Kasernen-Areals dar. Aus diesem Anlass soll mit der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri Duffaut-Straße“ die Fläche zwischen der Sportparkstraße und den Grundstücken des Kletterzentrums des DAV und dem TV Wetzlar im Süden, den Waldflächen im Westen, dem Baugebiet Rasselberg im Nord-Westen, der Elsie-Kühn-Leitz-Straße und der Henri-Duffaut-Straße mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Nord-Osten und gewerblichen Nutzungen im Osten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, ein Sondergebiet für ein Parkhaus, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche ist für den Neubau der Theodor-Heuss-Schule vorgesehen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes für die berufsbildende Schule sollen neben Lehrerparkplätzen auf dem Schulgrundstück direkt südlich des geplanten Schulgeländes Stellplätze in einem privat betriebenen Parkhaus nachgewiesen werden. Das Parkhaus soll darüber hinaus zur Deckung weiterer aus dem Gebiet kommender Stellplatzbedarfe dienen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes soll planungsrechtlich die von einem Investor geplante Entwicklung von dreigeschossigen Wohnhäusern mit kleineren Wohneinheiten, die u. a. Studenten der THM dienen sollen, in unmittelbarer Nähe zur Schule gesichert werden. Die Wohnbebauung soll zudem anteilig im sozialen Wohnungsbau erfolgen. Im Mischgebiet sind teilweise Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine ältere Halle, die früher als Sporthalle genutzt wurde. Der Abriss ist bereits beantragt. Zur Deckung des Bedarfes soll im Gewerbegebiet wieder eine moderne Sporthalle gebaut werden, die unter anderem auch der Theodor-Heuss-Schule zur Verfügung steht.

Eine konkrete Nutzung für die übrigen Gewerbegebietsteile ist noch nicht bekannt. Wesentlich störende Betriebe können wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht angesiedelt werden. Die Gewerbegebiete sind daher gewerblich nur eingeschränkt nutzbar.

### **Verfahren**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 280 „Wohn- und Gewerbepark Spilburg“ (Aufstellungsbeschluss 19.02.1992), der große Teile der Spilburg umfasst, aber bisher keine Rechtskraft erlangt hat. Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 280 wird nicht mehr weiter verfolgt. Das Grundstück für die projektierte Schule befindet sich somit planungsrechtlich im Außenbereich und die übrigen Plangebiete im unbeplanten Innenbereich. Da die Entwicklung der Fläche im Kontext der ehemals militärischen Nutzung des Spilburgareals

steht, handelt es sich vorliegend um eine Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Flächen bzw. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Bauleitplanverfahren erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, wurde in Bezug auf die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde im Rahmen der Offenlage durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten. Das Ergebnis der Prüfung ist Kapitel 7 „Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB“ zu entnehmen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den erforderlichen Unterlagen zur jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats zwischen dem 15.07.2019 und dem 16.08.2019 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Bestandteil der Beteiligungsunterlagen waren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (einschließlich einer Ergänzung des Fachbeitrags für den östlichen Teil des Geltungsbereichs) sowie Schallgutachten für den Betrieb der Theodor-Heuss-Schule selbst und für das geplante Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 7 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein. Es liegen Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Gießen, vom Regierungspräsidium Darmstadt (Kampfmittelräumdienst), von Hessen Forst - Forstamt Wetzlar, vom Kreisausschuss - Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, vom Kreisausschuss - Abteilung Gesundheit, vom Polizeipräsidium Mittelhessen sowie von der Deutschen Telekom vor. Die Beschlussempfehlungen sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Abwägungsempfehlungen erfolgen auf Grundlage einer synoptischen Gegenüberstellung mit den Stellungnahmen.

Im Rahmen der Offenlage gingen 28 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen stammen von den Anwohnern des Baugebietes Rasselberg. Die Stellungnahmen wurden zum größten Teil gemeinschaftlich verfasst und verfügen daher überwiegend über einen gleichen Wortlaut. Aus diesem Grunde wurden die Stellungnahmen in zusammengefasster Form in die Abwägung eingestellt. Der Zusammenfassung wurden synoptisch Abwägungsvorschläge gegenübergestellt. Abwägungsvorschlag einschließlich der originalen Stellungnahmen befinden sich im Anhang. Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen nummeriert, Namen und Anschriften unkenntlich gemacht.

Nach Auswertung der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden für den westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des geplanten Schulgebäudes der Theodor-Heuss-Schule bzw. im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde jedoch gemäß der Anregung des Dezernat 43.2 „Immissionsschutz II“ des Regierungspräsidiums Gießen eine Anpassung der Festsetzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet im Osten des Plangebietes erforderlich. Statt der dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde die

Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und damit ein Ausschluss wesentlich störender Gewerbebetriebe vorgenommen. Die Ergebnisse des beiliegenden Immissionsgutachtens sind damit mittlerweile überholt. Eine Aktualisierung des Gutachtens ist jedoch aufgrund der nun getroffenen Festsetzung nicht erforderlich. Das Gutachten wird damit der Beschlussvorlage lediglich aus Gründen der Nachvollziehbarkeit des Verfahrens angefügt.

Die Änderung des Bebauungsplanes führte zu der Notwendigkeit, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, wobei die Dauer der erneuten Auslegung angemessen verkürzt und der Kreis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die durch die Änderung Berührten beschränkt wurde. Über die das Gewerbegebiet betreffenden Änderungen hinaus wurden, auch unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit, weitere Änderungen vorgenommen. So wurden u. a. für das Gewerbegebiet eine Höhenbegrenzung festgesetzt und die Baugrenzen des Wohngebietes und des Mischgebietes gegenüber dem Wohngebiet „Rasselberg“ etwas zurückgenommen.

Vom 21.10.2019 bis einschließlich 04.11.2019 erfolgte dementsprechend in einer erneuten Offenlage die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 3 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein. Es liegen Stellungnahmen vor vom Regierungspräsidium Gießen, vom Regierungspräsidium Darmstadt (Kampfmittelräumdienst), von Hessen Forst - Forstamt Wetzlar sowie vom Kreisausschuss - Abteilung Umwelt, Natur und Wasser. Die Beschlussempfehlungen sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Abwägungsempfehlungen erfolgen auf Grundlage einer synoptischen Gegenüberstellung mit den Stellungnahmen.

Auch im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen viele gemeinschaftlich verfasste Stellungnahmen mit überwiegend gleichem Wortlaut ein. Es gingen 17 Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Abwägung wurde mit den Stellungnahmen genau wie bei der ersten Offenlage verfahren. Abwägungsvorschlag einschließlich der originalen Stellungnahmen befinden sich im Anhang.

Mit Konkretisierung der Freiflächenpläne für die gemeinsame Planung von Schulgebäude und Parkhaus wurden die anzupflanzenden Bäume von dem Parkhaus auf das Schulgrundstück verschoben. Die im Bereich des Sondergebietes „Parkhaus“ (Garagengebäude) vorgenommene Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird entsprechend in den Bereich der Gemeinbedarfsfläche verschoben. Da es sich um eine geringfügige Änderung mit klarstellendem Charakter handelt, Dritte nicht betroffen sind und durch die Verschiebung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren entbehrlich. Es wird um eine entsprechende Beschlussfassung zur Änderung des Plans in der Form des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs gebeten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet größtenteils als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Grünanlage“ und „Sportplatz“ sowie in einem kleinen östlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan soll somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung wird zu einem späteren Zeitpunkt in

separater Mitteilungsvorlage zur Kenntnis gegeben.

**Weiteres Verfahren**

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplanes Nr. 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri Duffaut-Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Um Zustimmung wird gebeten.