



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	06.03.2017	0534/17 - I/158
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.03.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“, 2. Änderung, Einleitungsbeschluss

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“, 2. Änderung
Begründung zum Bebauungsplan
Städtebauliches Konzept

Beschluss:

1. Der Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“ 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. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 06.03.2017

gez. Semler

Begründung:

Für das Schulgelände der Ludwig-Erk-Schule besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 setzt das Schulgelände als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ fest. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachfolgenutzung für das Schulgelände geschaffen werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 31/1, 38/4, 208/23, 209/24, 210/24 sowie 211/24. Das Grundstück Flurstück Nr. 38/4 befindet sich in Besitz des Lahn-Dill-Kreises (Schulgelände). Die Grundstücke Flurstücke Nr. 209/24 (Kleingarten) und Nr. 31/1 (bewachsene Grünfläche) sind in Besitz der Stadt Wetzlar, die kleingärtnerisch genutzten Grundstücke Flurstücke Nr. 210/24 und 211/24 sind in Privatbesitz. Der Lahn-Dill-Kreis möchte sein Grundstück nun vermarkten. Die Stadt Wetzlar möchte Teile des Grundstückes übernehmen, um eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und ggf. Wohn- und Mischgebietsgrundstücke zu entwickeln. Hierzu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes.

Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes der Schule ist durch einen Grundbruch und Gebäudeleerstand gekennzeichnet. Mehrfach wurde das Schulgebäude durch Vandalismus beschädigt. An der Solmserstraße besteht eine gut ausgestattete und aufwendig sanierte Turnhalle mit einem Nebengebäude, das mit vier Unterrichtsräumen ausgestattet ist. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Turnhalle mit dem Nebengebäude zu sichern. Das Hauptgebäude hingegen soll abgebrochen und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die Überplanung des Schulgeländes in ein Wohngebiet können innerhalb des Plangebietes neue Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie im östlichen Teilbereich für Mehrfamilienhäuser entstehen. Daher folgt die vorliegende Planung den Vorgaben des Innenstadtentwicklungskonzeptes (ISEK), wonach zentrales städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung unter anderem die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnstandort ist.

Entlang des Wetzsbaches soll darüber hinaus eine durchgängige öffentliche Grünfläche entstehen. Ziel ist es, eine fußläufige Verbindung entlang des Wetzsbaches zwischen der Nauborner Straße und dem Naherholungsgebiet am Grosche-Jakob-Weiher zu schaffen. Dies steht in Einklang mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zum Konzept zur Integration der innerstädtischen (KIWA), welches derzeit erarbeitet wird. Ziel des aus dem ISEK entwickelten KIWA ist es, die Wasseradern Lahn, Dill und Wetzsbach ökologisch und städtebaulich aufzuwerten und für die Bevölkerung erlebbarer zu machen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Umgebungsbebauung als Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sollen entlang der Somserstraße kleinere Grundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. Im östlichen Teilbereich zur Nauborner Straße hin können mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Eine verdichtete Bebauung könnte eine abschirmende Wirkung gegenüber den Lärmeinträgen der Nauborner Straße entfalten.

Die Turnhalle und das Nebengebäude werden als Mischgebiet festgesetzt, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Nebengebäude zu ermöglichen. Das geplante Mischgebiet soll durch eine zusätzliche Stichstraße von der Ludwig-Erk-Straße aus erschlossen werden. Eine Erschließung über die Solmserstraße soll nicht erfolgen, da sich dort zum einen eine höhere Geländekante mit dichtem Gehölzbewuchs befindet und zum anderen die Solmserstraße ein beliebter und hochfrequentierter Geh- und Radweg zwischen der

Innenstadt, dem Naherholungsgebiet am Grosche-Jakob-Weiher und Nauborn darstellt. Zusätzlicher Pkw-Verkehr ist nicht erwünscht.

Entlang des Wetzbaehes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ziel ist es, die naturnahe Gehölzstruktur entlang des Wetzbaehes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll der bestehende Schulsplatz zu einem öffentlichen Kindersplatz entwickelt werden.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.