



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	04.03.2019	1265/19 - I/412
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.03.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri Duffaut-Straße,,
Kernstadt
Aufstellungsbeschluss**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf (verkleinert, Original in 1:1000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan
Immissionsgutachten / Schalltechnische Untersuchung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorentwurf)

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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 des Bebauungsplanes 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 04.03.2019

gez. Kortlüke

Begründung:

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 derzeit als Bolzplatz genutzte, 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 Norden, 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 zugefügt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 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 ermöglicht 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 Gewerbegebietsflächen ist noch nicht bekannt. Wesentlich störende Betriebe können wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht angesiedelt werden. Die Gewerbegebiete sind daher gewerblich nur eingeschränkt nutzbar. Es gibt bereits erste Kontakte zu Interessenten, die unter anderem Büroräume benötigen.

Aufgrund der Lage der Gewerbegebiete und der Schule zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten wurde ein Schallgutachten erstellt und die für die Gewerbegebiete maximal zulässigen Schallemissionskontingente ermittelt und festgesetzt. Die Schallemissionen, die durch das Parkhaus entstehen, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Für den Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und das Sondergebiet „Parkhaus“ liegt bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Eine Erweiterung des Untersuchungsraums des Fachbeitrags auf die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs ist vorgesehen. Die aktualisierte Fassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und eine Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans zu artenschutzrechtlichen Belangen werden im Rahmen in der Offenlage und der Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

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 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 m² überschreitet, 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.

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 ist somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um Zustimmung wird gebeten.