



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	25.07.2019	1394/19 - I/458
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.08.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.08.2019		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 223 „Schulzentrum“, 1. Änderung
Satzungsbeschluss**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (verkleinert, Original im Maßstab 1:1.000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Abwägungsvorschlag in der Anlage:
 - 1.1.1 Die Anregungen des RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, werden berücksichtigt.
 - 1.1.2 Die Anregung des RP Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.1.3 Der Anregung des RP Gießen, Obere Forstbehörde, wird nicht gefolgt.
 - 1.1.4 Der Anregung des RP Gießen, Industrielle Abwasser wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, wird gefolgt.
 - 1.1.5 Die Anregungen des RP Gießen, Industrielle Abwasser wassergefährdende Stoffe,

Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.

- 1.1.6 Die Anregung des RP Gießen, Industrielle Abwasser wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.1.7 Die Anregung des RP Gießen, Industrielle Abwasser wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.1.8 Der Hinweis des RP Gießen, Industrielle Abwasser wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.2.1 Der Hinweis von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, wird zur Kenntnis genommen.
- 1.2.2 Die Anregung von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, wird nicht gefolgt.
- 1.2.3 Die Anregungen von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, werden berücksichtigt.
- 1.2.4 Die Anregungen von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, werden berücksichtigt.
- 1.2.5 Die Anregungen von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, werden teilweise berücksichtigt.
- 1.3.1 Die Anregungen von Hessen Mobil werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3.2 Dem Hinweis von Hessen Mobil wird entsprochen.
- 1.4.1 Die Anregungen der Telekom Technik GmbH werden berücksichtigt.
- 1.4.2 Die Anregungen der Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.5.1 Der Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 223 „Schulzentrum“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.5.1 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 25.07.2019

gez. Kortlüke

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. Nach Abriss des bestehenden Gebäudes der Goetheschule soll diese 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 mit in die aktuell geplante Umgestaltung des Knotenpunktes Franzenburg einbezogen werden. In diesem Rahmen soll dort auch eine Bushaltestelle errichtet werden. Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zukünftig wird der Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche über 20.000 m² fest. Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist daher die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls. Die Beteiligung erfolgte im Juli/August 2018. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 09.04.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Offenlage der Planung in der Zeit vom 17.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 statt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen. Es gingen im Zeitraum der Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Zeitgleich fand 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. Es gingen in dieser Zeit sieben Stellungnahmen ein (s. Abwägungsvorschlag in der Anlage). Ferner wurden die städtischen Ämter beteiligt. Die vorgetragenen Hinweise und abwägungsrelevanten Anregungen haben in der Abwägung zu keiner Änderung der Planinhalte geführt. Auf dieser Grundlage kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Bebauungsplan ist weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Geringfügige Anpassungen aufgrund der Neuplanung der Bushaltestelle im Norden des Plangebietes und der Waldfläche im Süd-Westen des Plangebietes erfolgen auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und werden zu einem späteren Zeitpunkt in separater Mitteilungsvorlage zur Kenntnis gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.