



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	10.11.2020	1842/20 - I/619
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.11.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	24.11.2020		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 215 „Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße,, –
1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Vorhaben- und Baubeschreibung

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstrasse“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ wird zugestimmt.
3. Die Vorentwürfe der unter 1. und 2. genannten Bauleitpläne sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 10.11.2020

Kortlüke
Stadtrat

Begründung:

Die Handwerkskammer Wiesbaden unterhält für überbetriebliche Lehrlingsunterweisungen (ÜLU) und für Lehrgänge für ihre berufliche Fort- und Weiterbildung insgesamt 3 Berufsbildungs- und Technologiezentren (BTZ) an verschiedenen Standorten. Einer dieser Standorte befindet sich in Wetzlar. Das BTZ Lahn-Dill "Arnold-Spruck-Haus" liegt in der Wetzlarer Kernstadt, im Süden der Neustadt, und grenzt unmittelbar nördlich an die Bachweide an. Im Jahr 2019 wurde das bestehende BTZ in einem ersten Schritt bereits umfassend modernisiert und erweitert. In einem weiteren Schritt soll das BTZ um einen zusätzlichen Neubau ergänzt werden. Das zur Verfügung stehende Areal ist aber nahezu vollständig bebaut, die Erweiterungsmöglichkeiten sind damit erschöpft. Die Handwerkskammer Wiesbaden beabsichtigt daher einen Teil der südlich angrenzenden, geschotterten Festplatzfläche von der Stadt Wetzlar zu erwerben und als Standort für den geplanten Neubau zu entwickeln.

Das BTZ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“. Aufgrund des Flächenbedarfes kann die geplante Erweiterung nicht innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches realisiert werden. Der geplante Neubau erfordert daher eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der hierfür einem Änderungsverfahren zu unterziehen ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 215 stammt aus dem Jahr 1966. Das Areal des BTZ ist darin als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Energie“ festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen widersprechen daher mittlerweile der tatsächlichen baulichen Entwicklung. Zur Anpassung der geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen an den Bestand und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Erweiterung soll daher das gesamte Areal des BTZ in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen werden.

Die Fläche der notwendigen Erweiterung des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Änderung des Bebauungsplanes muss somit im 2-stufigen Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt werden. Des Weiteren ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Dillufer, kurz vor der Mündung der Dill in die Lahn, befindet sich der Erweiterungsbereich im amtlichen Überschwemmungsgebiet. Da innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur ausnahmsweise zulässig ist, kommt der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange einschließlich der Frage nach einem möglichen Retentionsraumausgleich im Bauleitplanverfahren ein hoher Stellenwert zu.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Planbereich derzeit teilweise als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und im Bereich der geplanten Erweiterung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ und „Festplatz“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Erweiterung entsprechen nicht den Zielsetzungen der Planung. Daher ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar durchzuführen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Bereich der geplanten Erweiterung nicht als Siedlungsgebiet sondern u. a. als Teil der Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie als Teil des Regionalen Grünzuges aus. Ein

Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung ist jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten Erweiterung und mithin der anzunehmenden fehlenden Raumbedeutsamkeit nicht erforderlich. Die raumordnerischen Belange sind im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren ausführlich zu behandeln. Dies wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Gießen so abgestimmt.

Der Erhalt und die Zukunftssicherung des BTZ in Wetzlar sind grundsätzlich auch im öffentlichen Interesse. Den Antragsunterlagen ist eine Beschreibung des geplanten Bauvorhabens beigelegt.

Der Geltungsbereich der beiden Bauleitplanverfahren ist aus den beiden nachstehenden unmaßstäblichen Lageplänen ersichtlich.

Um Zustimmung wird gebeten.