



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	23.08.2021	0186/21 - I/54 -
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.09.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstrasse“ - 1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
Änderung des Geltungsbereiches**

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Auszug Innenentwicklungspotenzialanalyse von 2018

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstrasse“ mit geändertem Geltungsbereich wird zugestimmt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist 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 23.08.2021

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 14.12.2020 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstrasse“ gefasst.

Ziel des Einleitungsbeschlusses war die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Planungen der Handwerkskammer Wiesbaden zur Modernisierung und Erweiterung des Berufsbildungs- und Technologiezentrums (BTZ) "Arnold-Spruck-Haus" im Bereich Dillufer 40 in der Wetzlarer Kernstadt. Das BTZ grenzt unmittelbar nördlich an den Bereich Bachweide an. Die Handwerkskammer Wiesbaden plant einen Teil der südlich angrenzenden, geschotterten Festplatzfläche von der Stadt Wetzlar zu erwerben und als Standort für einen geplanten Erweiterungsneubau zu entwickeln.

Das BTZ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstrasse“. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 215 stammt aus dem Jahr 1966. Das heutige 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. Die Fläche der vorgesehenen Erweiterung des BTZ ist hingegen teilweise planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Anpassung der derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen an den Bestand und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Erweiterung wurde daher das gesamte Areal des BTZ, einschließlich des Bereiches der geplanten Erweiterung, in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zudem wurden die Flächen mit einbezogen, die sich derzeit zwar nicht im Eigentum der BTZ befinden, für die aber ebenfalls noch die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Energie“ gilt. Es handelt sich hierbei um Privatgrundstücke, die entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes tatsächlich wohnbaulich genutzt werden.

Ursprünglich war im ersten Planentwurf für die Privatgrundstücke die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie vorrangig bestandssichernde Baufenster für die bestehenden Wohngebäude Uferstraße 13A und 13B vorgesehen. Es sollten somit im Wesentlichen die angrenzenden Festsetzungen für den Bereich der Flutgrabenstraße auf diese Grundstücke übertragen werden.

2018 hat das Amt für Stadtentwicklung Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet von Wetzlar analysiert. Hierbei wurden u. a. auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen den Wohnbebauungen an der Uferstraße 13A und 13B im Osten, an der Hessenstraße im Norden, an der Flutgrabenstraße im Westen und an der Uferstraße im Süden identifiziert und als mögliches Nachverdichtungspotenzial eingestuft (s. Lageplan anbei). Vor dem Hintergrund dieser Analyse und aktuellen Anfragen zur rückwärtigen Bebaubarkeit der Grundstücke in diesem Bereich ist nunmehr eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen: Die an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Grundstücke des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der östlichen Flutgrabenstraße sollen mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogen werden. In diesem Zuge ist vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu erweitern, um in diesen Bereichen die Option auf eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei soll die Möglichkeit geschaffen werden, die rückwärtigen als Gärten genutzten Grundstücke, die sich größtenteils im Besitz und Eigentum der daran angrenzenden Eigentümer der bebauten Wohngrundstücke an der Flutgrabenstraße befinden, mit ca. sechs zusätzlichen

Einfamilienhäusern zu bebauen. Dies erscheint zweckmäßig, da die bestehenden Wohnbaugrundstücke bei Einbeziehung der separaten, rückwärtigen Grundstücke mit im Schnitt ca. 1.000 m² für einen Innerstädtischen Bereich recht groß ausfallen. Eine separate Erschließung durch eine öffentliche Straße von der Hessenstraße aus, wird entgegen der Darstellung in der Potenzialanalyse nicht mehr vorgesehen, da diese nur eine einseitige und damit wenig effiziente Erschließung ermöglichen würde. Die Erschließung potenzieller Wohnbaugrundstücke muss daher vorhabenbezogen in Form einer Hinterliegerbebauung über die an der Flutgrabenstraße gelegenen Grundstücke organisiert werden. Ggf. sind im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens Anpassungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine Vorgabe hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude vorzusehen, um eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Dillufer, kurz vor der Mündung der Dill in die Lahn, befinden sich sowohl der Erweiterungsbereich der BTZ in Richtung Bachweide als auch der Bereich der zur Neuüberplanung vorgesehenen Wohnbauflächen 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. Die Planungen für die BTZ wurden dahingehend seit dem Einleitungsbeschluss vom 14.12.2020 als Grundlage für die Beauftragung weiterer erforderlicher hydrologischer Untersuchungen konkretisiert.

Auch ist eine Erweiterung der Artenschutzrechtlichen Prüfung auf den Bereich des neu erweiterten Geltungsbereiches erforderlich.

In den Anlagen befinden sich ein aktueller Vorentwurf des Bebauungsplans sowie eine Darstellung des Innenentwicklungspotenzials aus der Untersuchung des Amtes für Stadtentwicklung aus dem Jahr 2018.

Um Zustimmung wird gebeten.