



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	01.03.2022	0374/22 - I/123 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.03.2022		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	08.03.2022		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Stellungnahme der Stadt Wetzlar zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zur Beteiligung 2022

Anlage/n:

1. Anregungen der Ortsbeiräte und deren Abwägung zur Eignungsprüfung neuer Wohngebiete in Wetzlar 2022
2. Anregungen der Ortsbeiräte und deren Abwägung zur Eignungsprüfung neuer Gewerbegebiete in Wetzlar 2022
3. Stellungnahme der Stadt Wetzlar zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zur Beteiligung 2022

Beschluss:

1. Mit den von den Ortsbeiräten vorgebrachten Anregungen wird, wie in den Anlagen 1 und 2 (Stellungnahme der Verwaltung) dargestellt, verfahren.
2. Die Stellungnahme der Stadt Wetzlar zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zur Beteiligung 2022 wird beschlossen. Der Magistrat wird beauftragt, die Stellungnahme dem Regierungspräsidium im Rahmen der laufenden Beteiligung zum Regionalplan vorzulegen.

Wetzlar, den 02.03.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 23. September 2021 den Entwurf des Regionalplans festgestellt und anfangs des Jahres 2022 in die Offenlage gegeben.

In der Planungshierarchie der Raumordnung stellt der Regionalplan das Bindeglied zwischen dem hessenweit gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) und den kommunalen Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden dar. Er setzt die aus dem LEP abgeleiteten Vorgaben für die Planungsregion Mittelhessen um und legt dafür sog. Ziele und Grundsätze der Raumordnung für ihre künftige Entwicklung fest.

Als überörtliches, fachübergreifendes Planungswerk hat der Regionalplan das Ziel, raumbedeutsame, überörtliche Sachverhalte zu steuern und dabei möglichst viele raumwirksame Forderungen und Erwartungen regionaler Akteure zu berücksichtigen.

Der Regionalplan hat folglich die Aufgabe, die vielfältigen, oft widerstreitenden Nutzungsansprüche und Raumfunktionen (z. B. Siedlungsentwicklung, Rohstoffabbau, Einzelhandel, Durchlüftung von Siedlungen, Verkehr, Hochwasserrückhaltung) gegeneinander abzuwägen und planerisch auszugleichen.

Eine konkrete Bindungswirkung entfaltet der Regionalplan für Fachplanungen und andere Maßnahmen (§ 4 Abs.1 Raumordnungsgesetz); auch die kommunale Bauleitplanung in Form von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist an seinen Inhalt anzupassen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Dem Gegenstromprinzip entsprechend berücksichtigt der Regionalplan aber auch die Planungsvorstellungen der Städte und Gemeinden und zeigt diesen durch die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe Planung Flächen auf, die grundsätzlich für solche Entwicklungen **geeignet** sind.

Die endgültige Entscheidung, an welcher Stelle des Stadtgebiets z. B. ein neues Wohn- oder Gewerbegebiet entstehen soll, liegt bei der Stadt und ihren Hauptorganen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit. Insofern stellt der Regionalplan die tatsächliche Inanspruchnahme von Flächen ebenso dar, wie den Rahmen bzw. das Angebot der Weiterentwicklung.

Mit der Feststellung des Regionalplans hat der Prozess der obersten Landesplanungsbehörde, der seit dem Jahr 2015 mit vielfältigen internen Vorbereitungen und öffentlichen Diskussionen und Abstimmungen der Regionalversammlung über Grundsatzpapiere durchgeführt worden ist, einen (ersten) Zwischenabschluss gefunden. Dabei behandelt wurden die Themen:

- Raumstruktur und Zentrale Orte
- Landwirtschaft
- Natur und Landschaft nebst einem Gutachten zu dem Biotopverbundsystem
- Klima
- Regionaler Grünzug
- Flächen für Siedlungszwecke
- Flächen für Industrie und Gewerbe nebst einem von der Prognos AG als Gutachten erarbeiteten Gewerbeflächenkonzept
- Beratung von Berichtsvorlagen zu den Sektoren
- Regional bedeutsame Straßeninfrastruktur

- Schienenverkehr nebst einem Gutachten zum Schienengüterverkehr und zu Haltepunkten im Schienenpersonennahverkehr
- Umweltauswirkungen der Planung in Form eines Umweltberichtes (u. a. strategische Umweltprüfung und FFH-Vorprüfung nebst vorgelegten Prüfbögen der Planungsflächen mit raumordnerischer Gesamtabwägung).

In dem Verfahren, das eine erste Offenlage in der Zeit vom 10. Januar 2022 bis zum 11. März 2022 beinhaltet, hat die Stadt Wetzlar, wie auch alle anderen Gebietskörperschaften in dem Zuständigkeitsbereich der Regionalversammlung Mittelhessen, die Möglichkeit, ihre Stellungnahme bis zum 25. März 2022 abzugeben.

In der Regionalplanung kommt dem Aspekt der Raumstruktur und dem System der zentralen Orte eine besondere Bedeutung zu. Die Einteilung aller hessischen Kommunen in Ober-, Mittel- und Grundzentren dient der flächendeckenden und gebündelten Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohnern mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung.

Wetzlar ist eines von drei mittelhessischen Oberzentren (neben Gießen und Marburg) und seit der jüngsten Novellierung des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2020 erfüllt die Stadt Wetzlar diese Funktion eigenständig und nicht mehr in einem „Funktionsverbund“ mit der Nachbarstadt Gießen.

Oberzentren sind vor allem Standorte von Hochschulen, überregional bedeutsamen Museen und Theatern, Krankenhäusern der Maximalversorgung und Bahnhöfen mit ICE/IC-Halt. Sie zeichnen sich auch durch ihr Angebot an Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, Bibliotheken, Fachärzten und Einzelhandelsangeboten für sich und ihr Umland aus.

Die zentralörtliche Einstufung spielt bei Standortentscheidungen für diese Einrichtungen und deren Funktion als Verkehrsknoten eine Rolle. Insbesondere größere Einzelhandelsvorhaben sind ab einer gewissen Größe in der Regel nur in Ober- und unter bestimmten Bedingungen in Mittelzentren möglich.

Als Oberzentrum hat die Sonderstatusstadt Wetzlar aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung und ihrer Entwicklungspotenziale die großräumigen Aufgaben der Entwicklungsfähigkeit des Landes für ihren Verflechtungsbereich, also die umliegenden Mittel- und Unterzentren langfristig zu erfüllen.

Dies wiederum drückt sich u.a. in Entwicklungspotentialen für den Siedlungsbereich, aber auch den Bereich „Industrie und Gewerbe“ mit der Ausweisung von Angebotsflächen, oder aber in höheren Dichtewerten für den Wohnsiedlungsbereich als in Mittel- und Unterzentren aus.

Die Tatsache, dass die Stadt Wetzlar im Landesentwicklungsplan als eigenständiges Oberzentrum ausgewiesen ist, ist auch durch folgende Aspekte, die sich insbesondere in den letzten Jahren weiter ausgeprägt haben, begründet:

- die Einwohnerzahl ist wieder deutlich angestiegen – Wetzlar hat rund 54.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die mit Erstwohnsitz in der Stadt gemeldet sind. Mit den Inhabern eines Zweitwohnsitzes zählt Wetzlar jetzt rund 55.700 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Was die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse anbelangt, so liegt sie seit Jahren auf steigendem Niveau und konnte sich auch in der Zeit der Pandemie

behaupten. Annähernd 32.000 SV-pflichtige Beschäftigungsverhältnisse werden in Wetzlar angeboten. Etwa 10.000 Wetzlarerinnen und Wetzlarer pendeln aus, etwa 20.000 Menschen aus dem Umland pendeln ein.

- Diese Wirtschaftskraft wird getragen zum einen durch metallverarbeitende Industrie und zum anderen durch die optisch-feinmechanische Industrie mit einem durchaus herausgehobenen Optik-Cluster und einem Technologiezentrum Optik nebst einer Stiftungsprofessur.
- Die Stadt weist – gemessen vor der Pandemie - eine Kaufkraft im Einzelhandel auf, die einer Stadt mit ca. 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Dies wird in einer sogenannten Zentralitätskennziffer zum Ausdruck gebracht, die im Jahr 2021 mit „221,4“ beziffert wurde.
- Mit dem Dualen Hochschulstudium und den weiterführenden Schulangeboten und den damit verbundenen Investitionen des Kreises (Goetheschule, THS, KKS) wird dies unterstrichen.
- Wetzlar hat ein überregional bedeutsames Angebot an Sammlungen und Museen, an Theateraktivitäten (Festspiele, Kellertheater, Theaterring) und verfügt über bestens geeignete Veranstaltungsstätten.
- Als Stadt des Sports ist Wetzlar ebenfalls von überregionaler Bedeutung.
- Dies gilt auch für die Positionierung Wetzlars als einer von elf Tourismusorten in Hessen mit rund 270.000 Übernachtungen (vor der Pandemie) und einer großen Zahl von Tagestouristen.

All diese Entwicklungen und ihre Festigung tragen dazu bei, dass der Standort Wetzlar eine positive und nachhaltige Weiterentwicklung erfahren kann, ohne aber die für Mensch und Natur elementaren Lebensgrundlagen zu gefährden. Sie gilt es vielmehr gleichermaßen zu stärken.

Das zeigt auch ein Blick auf die Ausweisung von Vorranggebieten, und sogenannten Vorbehaltsgebieten.

Ein Vorranggebiet (VRG) ist in der Regionalplanung ein Gebiet, in dem bedingt durch raumstrukturelle Anforderungen eine bestimmte Angelegenheit vorrangig vor anderen Angelegenheiten zu erfüllen ist.

Ein Vorbehaltsgebiet (VBG) ist eine regionalplanerische Festlegung, die bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen verbindlich vorgibt.

Betrachtet man die vorläufige Flächenbilanz für den Lahn-Dill-Kreis, dessen wesentlicher Teil das Oberzentrum Wetzlar mit seinen Funktionen für das Umland ist, dann ist insbesondere festzuhalten, dass

- die Vorranggebiete für Siedlung in Bestand und Planung um 859 ha zurückgehen
- die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in Bestand und Planung 216 ha zunehmen
- die Vorranggebiete für den Bereich Abbau (Rohstoffe) in Bestand und Planung um 268 ha zunehmen
- die Vorbehaltsgebiete Lagerstätten (Sicherung oberflächennaher Rohstoffe) um 1.366 ha zunehmen
- die Vorranggebiete für die Landwirtschaft zurückgehen und nahezu im gleichen Maße die der Landwirtschaft vorbehaltenen Flächen aufwachsen (+ 8.247 ha). Insgesamt sind beide Kategorien in Summe gegenüber dem Regionalplan 2010 aber mit einem geringeren Ausweis von 1.300 ha gekennzeichnet.
- die Vorrang- und die Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft um 1.559 ha wachsen.
- die Vorrang- und die Vorbehaltsgebiete für den Bereich Natur und Landschaft in der Summe um 18.020 ha aufwachsen

- die für die Bestimmung „Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen Flächen eine Zunahme um 12.029 ha erfahren
- durch die vorstehend genannten Aufwüchse sind die Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete „Klimafunktionen“ (Flächen, die großräumig von Bebauung oder der Entstehung von Wald freizuhalten sind) um rund 27.000 ha zurückgeführt worden
- die Vorrang- und die Vorbehaltsgebiete für den Bereich „Hochwasser“ um 870 ha zugenommen haben und
- der Bereich „Grundwasserschutz“ bis auf 209 ha nahezu im Ausweis gleichgeblieben ist.

Bei dieser Betrachtung ist zu beachten, dass Veränderungen im Bestand selbstverständlich die Entwicklungen seit Inkrafttreten des Regionalplans 2010 abbilden und die jetzt mit dem neuen Planwerk vorgesehenen Veränderungen auf einem intensiven Planungsprozess beruhen, der sich wiederum auf Fachgutachten, die es zum Teil gegeneinander abzuwägen galt beruhen.

Zudem sind Zunahmen zum Beispiel im Segment „Industrie und Gewerbe“ auch durch einen Ausweis von Flächen in jedem der mittelhessischen Landkreise für den sogenannten „exogenen Bedarf“, der es ermöglichen soll, Großansiedlungen von Außerhalb zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Perspektive zu eröffnen, geprägt.

Flächen für den „exogenen Bedarf“ sind insbesondere unter dem Aspekt der aktuell zunehmend brüchigen internationalen Lieferketten von Belang. Solche Flächen finden sich aber im Gemarkungsgebiet Wetzlar nicht, sondern zum Beispiel im Bereich Hüttenberg oder Linden. Diesen Unterzentren ist die Entwicklung der besagten Flächen allerdings nur im Wege der Interkommunalen Zusammenarbeit möglich; eine beteiligte Kommune muss den zentralörtlichen Status eines Oberzentrums haben.

Und insgesamt gilt für den Siedlungsbereich und den Bereich Industrie und Gewerbe, dass alleine unter dem Aspekt, Preisspekulationen vorzubeugen, Flächenreserven ausgewiesen sind.

Für den Standort Wetzlar ergeben sich folgende Eckpunkte:

- Der Gewerbeflächenbedarf wurde im Regionalplan 2010 nicht erhoben. Im Entwurf des Regionalplans 2022 wurde auf Basis des Gutachtens der Prognos AG ein max. Gewerbeflächenbedarf von 58 ha ermittelt. Damit einher geht im vorläufigen Entwurf eine Neufestlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe in einer Größenordnung von 66,5 ha. Im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Wetzlar wird die Aufnahme ca. 22 ha weiterer Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung vorgeschlagen, um Standortalternativen zu ermöglichen (Gesamt ca. 88 ha).
- Seitens der Regionalplanung ist eine Reduktion der Vorranggebiete Siedlung Planung vorgesehen. Im aktuellen Regionalplanentwurf werden der Stadt Wetzlar zwei Vorranggebiete Siedlung Planung zugestanden, einmal im Bereich „Blankenfeld“ (ca. 35 ha) sowie einmal im Bereich „Münchholzhausen“ (ca. 26 ha), mit einer Größe von insgesamt ca. 61 ha, bei einem errechneten Wohnsiedlungsflächenbedarf von 52 ha. Zur Anrechnung auf die Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs gebracht werden sollen alle neuen Siedlungsgebiete in den seit dem 01.01.2018 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplänen der Stadt Wetzlar. Es verbleiben daher der Stadt Wetzlar ca. 36 ha zur Entwicklung. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 standen dem errechneten Wohnsiedlungsflächenbedarf von 62 ha durch Festlegung von sieben Vorranggebieten Siedlung Planung noch insgesamt ca. 155 ha Vorranggebiete Siedlung Planung gegenüber. In der Stellungnahme der Stadt Wetzlar wird die zusätzliche Aufnahme von den in der Anlage beschriebenen Vorranggebieten Siedlung Planung und Flächen zur Eigenentwicklung vorgeschlagen um einerseits Standortalternativen und andererseits eine

Eigenentwicklung der Ortsteile zu ermöglichen. Auf der anderen Seite erfolgt auch eine Zustimmung zu Rücknahmen bestehender Vorranggebiete Siedlung Planung an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet.

- Im Regionalplan wird zur Sicherung der Freiraumfunktionen ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Der Regionale Grünzug umfasst im Wesentlichen den Bereich der im Regionalplan festgelegten verdichteten und hochverdichteten Räume, zu denen auch die Stadt Wetzlar zählt, so dass der Regionale Grünzug im Wesentlichen sämtliche Bereiche der Stadt Wetzlar um die Siedlungslagen herum umfasst, mit Ausnahme einer für Eigenentwicklung u. a. den Stadtteilen zur Verfügung stehenden Gebieten. Insofern wird im Rahmen der Stellungnahme angeregt, diejenigen Freiräume vom Regionalen Grünzug auszunehmen, in denen aufgrund von kommunalen Entwicklungsvorstellungen eine bauliche Entwicklung oder Versiegelung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Entwurf für eine Stellungnahme der Stadt Wetzlar befindet sich im Anhang. Grundlage der Stellungnahme der Stadt Wetzlar zu den regionalplanerischen Festlegungen zu bestehenden und geplanten Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen bilden die Eignungsprüfungen zu neuen Wohn- und Gewerbegebieten in Wetzlar, welche den städtischen Gremien separat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Ergebnisse der Eignungsprüfungen wurden in den Ortsbeiräten zur Diskussion gestellt. In den Anlagen 1 und 2 werden die Ergebnisse der Eignungsprüfungen, daraus abgeleitete Vorschläge für die Stellungnahmen sowie das jeweils entsprechende Votum der Ortsbeiräte tabellarisch gegenübergestellt. In der letzten Spalte erfolgt dann ein daraus abgeleiteter Vorschlag zum Umgang mit den Anregungen der Ortsbeiräte. In der Stellungnahme zum Regionalplan selbst werden nur Anregungen zu neuen Gebietsfestlegungen, weggefallenen Gebieten sowie zu Gebieten mit wesentlichen Änderungen des Gebietszuschnitts vorgetragen.

Über die Themen der Gewerbe- und Siedlungsentwicklung hinaus wird zu den die Stadt Wetzlar betreffenden Aspekte des Regionalplans hinsichtlich der Themen *Regionale Freiraumstruktur* und *Verkehr* Stellung genommen.

Es wird darum gebeten, die Anregungen der Ortsbeiräte wie von der Verwaltung mit der Stellungnahme empfohlen, abzuwägen und die Stellungnahme der Stadt Wetzlar zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen zu beschließen.