



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	27.02.2023	0722/23 - I/238 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.03.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	14.03.2023		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
82. Änderung des Flächennutzungsplans - Einleitungsbeschluss**

Anlage/n:

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar im Bereich "Dalheim" wird zugestimmt.
2. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Wetzlar, den 27.02.2023

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Vor dem Hintergrund der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“ besteht die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplans zum Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ im Jahr 2016 wurde der Bereich des Dalheim-Zentrums als stadtbildprägende Bebauung im Fördergebiet identifiziert.

Die Bestandsbebauung aus den 1960er Jahren erfüllt ihre ursprünglich angedachte Funktion als Stadtteilmitte mit Nahversorgungs- und Begegnungsfunktionen nur noch sehr bedingt. Aufgrund seiner prominenten Lage weist das Dalheim-Zentrum jedoch große Potenziale für eine identitätsstiftende Bedeutung auf, die im Zuge einer geplanten Reaktivierung des Bereichs erreicht werden soll.

Eine solche Reaktivierung der untergenutzten städtebaulichen Struktur des Ladengebiets ist als Zielsetzung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ identifiziert worden.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Schaffung eines identitätsstiftenden Stadtteilzentrums, welche Raum für eine, den Stadtraum belebende, Nutzungsmischung aus nichtstörendem Gewerbe und Wohnraum bietet ist eine vollständige städtebauliche Neuordnung das Ziel der geplanten Veränderungen im Dalheim-Zentrum. Im Rahmen dessen soll eine höhere Grundstücksausnutzung sowie die Aufwertung bzw. Schaffung von attraktiven Grünstrukturen und Wegeverbindungen erreicht werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich des Dalheim-Zentrums gegenwärtig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Zur Ermöglichung einer vielfältigen Nutzungsmischung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“ ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Neben dem Dalheim-Zentrum umfasst der Geltungsbereich die Fläche der evangelischen Heilig-Geist-Kirche und des benachbarten, früheren Pfarrhauses. Zur Ermöglichung einer Nutzungsmischung, die u. a. eine Wohnnutzung beinhalten könnte und in Ergänzung zur Reaktivierung des Dalheim-Zentrums, eignet sich die gegenwärtige planungsrechtliche Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gem. Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 "Dalheim", 2. Änderung nicht und bedarf daher eine Änderung. Ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf ist der Bereich im Flächennutzungsplan dargestellt

Die Darstellungen der beiden beschriebenen Bereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Fläche für den Gemeinbedarf sollen in Gemischte Bauflächen geändert werden, um die Möglichkeit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und religiösen Nutzungen zu gewährleisten.

Der räumliche Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Wetzlar, Flur 50: 206, 212/1, 212/2, 218/14, 219/1, 219/2, 220/4, 280/1, 280/3, 281, 282/1, 282/2, 282/3, 285, 286/3, 286/4, 287, 289, 292/1, 293, 295/1, 296/1, 297/1, 298/1, 299/1, 301, 303/1, 304/1, 305, 306, 307, 308, 309,

310, 311, 312, 314/1, 315/1, 316/1, 320/2, 320/3, 321, 322/1, 322/2, 323, 324, 325, 326/1, 326/2 sowie 326/3 und damit eine Flächengröße von ca. 1,9 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach Erarbeitung des Planentwurfs wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Um Zustimmung wird gebeten.