



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

|                          |            |                   |
|--------------------------|------------|-------------------|
| Amt für Stadtentwicklung | 22.08.2024 | 1186/24 - I/378 - |
|--------------------------|------------|-------------------|

### **Beratungsfolge:**

| Gremium                                 | Sitzungsdatum | Top | Abst. Ergebnis |
|-----------------------------------------|---------------|-----|----------------|
| Magistrat                               | 02.09.2024    |     |                |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss | 10.09.2024    |     |                |
| Bauausschuss                            |               |     |                |
| Stadtverordnetenversammlung             |               |     |                |

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstraße“**

**1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar**

**- Entwurfsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Abwägungsvorschlag

Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

Textfestsetzungen

Begründung

Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstraße“, 1. Änderung, wird als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 22.08.2024

gez. Dr. Viertelhausen



## **Begründung:**

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Handwerkskammer Wiesbaden unterhält für überbetriebliche Lehrlingsunterweisungen (ÜLU) und für Lehrgänge für 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.

Teile der Grundstücke innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden mittlerweile zu Wohnzwecken (Uferstraße 13a und 13b) genutzt oder fungieren als Hausgärten der Wohngebäude an der Flutgrabenstraße. Die Festsetzung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung auf diese Grundstücke erweitert werden.

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.

### **Verfahren**

Am 14.12.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstraße“ gefasst.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes ging die Anfrage von Bauwilligen und Eigentümern von im Plangebiet liegenden Grundstücken ein, ob in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Flutgrabenstraße,

die derzeit überwiegend durch eine gärtnerische Nutzung geprägt sind und außerhalb der Baugrenzen liegen, zukünftig als Maßnahme der Innenentwicklung auch eine überbaubare Fläche festgesetzt und mithin die Möglichkeit zur Errichtung von zusätzlichen Anbauten oder freistehenden Wohnhäusern als Hinterliegerbebauung geschaffen werden könne. Diesbezüglich erfolgte am 21.10.2021 eine Anliegerversammlung, bei der die Frage kontrovers diskutiert worden ist.

Die Fläche wurde in Folge in die derzeit in der Beratung befindlichen Vorlage "Innenentwicklung in Wetzlar – Potenziale und Eignungsprüfung" aufgenommen und untersucht. Die Untersuchung zur Innenentwicklung in Wetzlar wird den Gremien als Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gem. § 176a BauGB den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Gebiet wurde in der Prüfung nur durchschnittlich hinsichtlich seiner Eignung als Innenentwicklungspotenzial bewertet. Zudem stehen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet gewichtige rechtliche Hindernisse einer baulichen Entwicklung des Gebietes entgegen. Insgesamt sprechen daher viele Gründe dafür, prioritär an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen. Es wurde daher auf die Erweiterung der Baugrenzen und damit auf die Erweiterung der Überbaubarkeit der Grundstücke verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich dem 25.02.2022.

#### Bebauungsplanentwurf

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen acht Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

- Amt für Bodenmanagement Marburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – Kreisverband Lahn Dill
- Telekom Deutschland Technik GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Land-Dill-Kreis – FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
- Land-Dill-Kreis – FD Landwirtschaft und Forsten
- Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst
- RP Gießen

Die Stellungnahmen wurden dem Abwägungsvorschlag synoptisch gegenübergestellt. Gegen die Bauleitplanung und mithin das Vorhaben zur Erweiterung der BTZ wurden mit Ausnahme des Wasserrechts keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Da die Planung sich in einem Überschwemmungsgebiet befindet und dort die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur ausnahmsweise zulässig ist, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Die wasserrechtlichen Anforderungen wurden zwischenzeitlich im Rahmen einer umfangreichen Modellierung in Abstimmung mit dem RP geklärt. Die Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens erfolgt parallel zur Bauleitplanung. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für das Vorhaben wurde von der Stadt Wetzlar am 14.08.2024 bei der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen eingereicht. Die Genehmigung muss bis zum Satzungsbeschluss bzw. dem

abschließenden Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt sein. Soweit erforderlich haben entsprechende Regelungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein. Die Stellungnahmen betrafen sowohl die Erweiterung der BTZ als auch erneut die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Flutgrabenstraße zu Wohnzwecken. Es wurde eine Unterschriftenliste eingereicht, in der sich mehrere Anlieger gegen eine "Wohnraumverdichtung im Überschwemmungsgebiet" aussprechen. Die Schriftstücke insgesamt wurden in den sich in der Anlage befindlichen synoptischen Abwägungsvorschlag aufgenommen.

Im vorliegenden Entwurfsbeschluss wurden gegenüber dem Vorentwurf die Plankarte, die textlichen Festsetzungen und die Begründung überarbeitet und der Umweltbericht ergänzt.

Darüber hinaus wurden, teilweise aufgrund von Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung, zu folgenden Themenbereichen gegenüber dem Vorentwurf neue Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wasserrechtliche Satzung (Zisterne)
- Gründach (Dachbegrünung)
- Solarnutzung
- Fassadengestaltung
- Dachgestaltung
- Ausschluss fossiler Brennstoffe
- Reduzierung des Baufensters im Bereich WA (Flutgrabenstraße 13a und 13b)

#### Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Zeitgleich dazu soll die Beteiligung zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich stattfinden.

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.

Um Beschlussfassung wird gebeten.