



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	22.08.2024	1187/24 - I/377 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

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

Betreff:

**78. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Planbereich „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“, Wetzlar Kernstadt
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Entwurf Änderung Flächennutzungsplan
Begründung
Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Beschluss:

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Planbereich „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“, Wetzlar Kernstadt, wird als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

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.

Aufgrund der geplanten Erweiterung des BTZ-Grundstücks auf die angrenzenden Verkehrsflächen des vormaligen Festplatzes ist auch der Umfang der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche (die im Gegensatz zum Bebauungsplan bereits über die Zweckbestimmung "Schule" verfügt) im Flächennutzungsplan anzupassen. In diesem Zuge erfolgt auch eine geringfügige Anpassung der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse derart, dass diese sämtliche Flächen umfasst, die sich derzeit bereits im Eigentum der Handwerkskammer Wiesbaden befinden.

Konkret erfolgen:

- eine Änderung von Teilen der dargestellten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" / "Festplatz" in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule",
- im Nord- und im Südosten des Plangebietes jeweils eine Änderung von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" sowie
- eine Streichung des die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche bestimmenden "Festplatz"-Symbols.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Verfahren

Am 14.12.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung zeitgleich mit dem Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Neustadt, Uferstrasse, Dill und Hainstrasse“ den Einleitungsbeschluss zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging nur eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken vom Regierungspräsidium Gießen ein. Diese wurden in den sich in der Anlage befindlichen synoptischen Abwägungsvorschlag aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Es wurde aufgrund der Hinweise und Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine grundsätzliche Änderung an dem Vorentwurf zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Entwurfs-Plankarte der Änderung wurde lediglich redaktionell überarbeitet und konkret an die Darstellung der neugefassten digitalen Plankarte des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2023 zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes am 19.01.2024) angepasst.

Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Entwurfs zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Diese finden parallel zur Änderung des Bebauungsplanes statt.

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.