



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	07.06.2021	0108/21 - I/26 -
--------------------------	------------	------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	14.06.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 219 „Eiserne Hand“ (vormalige Bezeichnung „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand,, bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße), 2. Änderung  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

- Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Satzungstext der Veränderungssperre

### **Beschluss:**

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 219 „Eiserne Hand“ wird zugestimmt.
2. Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
3. Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Eiserne Hand“, Wetzlar, wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 07.06.2021

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ erlangte am 11. Februar 1967 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war maßgeblich die Neuausweisung von Misch-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes. Weiterhin sollte die bestehende Bebauung im südlichen Plangebiet entlang der Braunfelser Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zur 2. Änderung ist die Umbenennung des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes soll statt „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ künftig nur noch „Eiserne Hand“ lauten. Ziel der Umbenennung ist eine Vereinfachung der Bezeichnung und das Vermeiden von doppelten Ablagestrukturen auf den Gemarkungen von Wetzlar und Steindorf.

Folgende Ziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

### **Überleitung auf aktuell gültige Rechtsnormen**

Seit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes am 11. Februar 1967 wurden verschiedenste Rechtsnormen fortgeschrieben bzw. neu erlassen. So wurde die Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO 1962) Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Überleitung auf die derzeit gültige BauNVO 2017 ist entsprechend für den gesamten Geltungsbereich vorgesehen.

### **Anpassungspflicht an den Regionalplan Mittelhessen 2010**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 definiert Ziele und Grundsätze. Während Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien darstellen, welche als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, sind Ziele sachlich und räumlich bestimmte Aussagen, die mit weiteren Belangen bereits abgewogen sind (§ 3 Raumordnungsgesetz – ROG -) und keiner Ermessensentscheidung mehr unterliegen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 ROG) und können dort lediglich noch weiter konkretisiert, aber nicht mehr abgewogen werden.

Aufgrund der folgenden beiden Ziele des Regionalplans Mittelhessen 2010 besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ eine Anpassungspflicht an die Ziele des Regionalplans Mittelhessen 2010:

#### **Ziel 5.4-10**

„Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und

weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“

#### Ziel 5.4-11

„Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.“

Die Anpassungspflicht gemäß Ziel 5.4-11 ergibt sich daraus, dass für den Bebauungsplan bislang die Baunutzungsverordnung 1962 anzuwenden ist, nach der Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrer Größe in allen Baugebieten, also auch in Industrie- und Gewerbegebieten, zulässig sind, womit ein Verstoß gegen das Ziel 5.4-10 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 besteht.

Das Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung, die wiederum als Träger der Regionalplanung, überwacht die Umsetzung der Anpassungspflicht der entsprechenden Bebauungspläne an die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen wurde die Forderung zur Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 Im „Feldchen – Vor der alten Straße“ mehrfach angemahnt.

#### Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Der durch den Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ abgedeckte Bereich, als auch maßgeblich der südlich der Braunfelder Straße gelegene Bereich ist durch eine hohe Einzelhandelsnutzung geprägt. Hierbei handelt es sich zudem größtenteils um großflächigen Einzelhandel (u.a. Expert-Klein, Adler, Aldi) mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ zielt daher darauf ab, die Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich planungsrechtlich zu steuern, um die wohnortnahe Versorgung in Wetzlar zu sichern und einem weiteren möglichen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken. Diese Steuerung verfolgt das primäre Ziel des beschlossenen ISEK, nämlich die Stärkung der Innenstadt. Ziel ist es weiter, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe, das produzierende Gewerbe und andere Gewerbebetriebe zu sichern und vor der Verdrängung durch finanzstärkere Einzelhandelsbetriebe zu schützen. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu Gewerbe- und Industrienutzungen höhere Mieten bzw. Kaufpreise gezahlt werden können. Dies kann zur Verdrängung von Gewerbenutzungen führen.

#### Steuerung von Vergnügungsstätten

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19. Mai 2016 ein Vergnügungsstättenkonzept

für die Stadt Wetzlar als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept ist strategische und konzeptionelle Grundlage für den künftigen Umgang mit Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Wetzlar. Die Verwaltung wurde beauftragt das Vergnügungsstättenkonzept bedarfsbezogen in verbindliches Recht umzusetzen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ keine Regelungen für den Bereich der Vergnügungsstätten enthält und gemäß BauNVO 1962 nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, besteht hier ein Anpassungsbedarf.

### Überprüfung und Optimierung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Zulässige und bestehende Nutzungen werden überprüft und anschließend Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst.

Dabei soll u. a. eine Absicherung der an der Lahn gelegenen Freizeit- und Vereinsnutzungen erfolgen. Diese haben sich dort über Jahrzehnte auf unzureichender planungsrechtlicher Grundlage verfestigt und sollen nunmehr in Ihrem Bestand gesichert werden.

### Überprüfung der verkehrlichen Erschließung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ soll dazu genutzt werden die derzeitige verkehrliche Erschließung des Gebietes zu überprüfen und ggf. notwendige Anpassungen vorzunehmen. Gleichzeitig wird eine Anpassung der festzusetzenden Verkehrsflächen an den Bestand erfolgen. Dabei sollen auch Möglichkeiten der Erschließung bisher unzureichend erschlossener gewerblicher Flächenpotenziale im Nordosten des Plangebietes überprüft werden.

### Aufwertung des Gebietes über gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ wird geprüft, in welchem Rahmen Festsetzungen zur Verbesserung der äußeren Gestalt des Gebietes notwendig werden. Hierzu zählt maßgeblich auch der Bereich der Werbeanlagen.

### Anpassungen an die Ziele des Klimaschutzes

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ wird geprüft, in welchem Rahmen Festsetzungen zur Verbesserung des Klimaschutzes notwendig werden unter der Berücksichtigung des Beschlusses der

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 52 die Flurstücke 30/2, 30/4, 30/6, 30/7, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 33/3, 33/4, 35/2, 36/3, 40/4, 40/5, 48/2 (teilweise), 48/3, 48/4, 48/5, 48/7, 48/8, 48/10, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/23, 48/24, 48/25, 57/3, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 74/1, 75/1, Flur 53 die Flurstücke 2/1, 2/6, 2/15, 2/17, 2/18, 2/19, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/31, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/52, 2/53, 2/56, 2/57, 2/58, 2/60 (teilweise), 2/61, 2/70, 2/71, 2/73, 2/74, 2/76, 2/77, 2/78, 2/79, 2/80, 2/82, 2/83, 2/86, 2/87, 2/88, 2/89, 6/1, 6/4, 6/5, 6/6, 7/1, 7/2, 7/3, 8/3, 8/4, 9/3, 10/2, 10/3, 11/1, 12/1, 12/2, 12/4, 12/5, 13/0, 14/0, 15/0, 16/2, 16/4, 16/5, 16/6, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 21/1, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2, 24/0, 25/1, 27/0, 28/0, 29/1, 29/2, 30/0, 31/1, 32/1, 33/3, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/11, 49/12, 49/13, 49/16, 49/17, 49/20, 49/21, 49/22, 49/23, 49/25, 49/26, 49/27, 49/28, 54/2, 55/0, 56/0, 57/1, 57/2, 58/1, 58/2, 59/0, 60/0, 61/1, 61/2

und in der Gemarkung Steindorf Flur 5 die Flurstücke 142/5, 142/16, 142/19 (teilw.), 150/0 und Flur 6 die Flurstücke 72/12, 72/13, 83/2, 83/3, 84/1, 84/2, 85/1, 85/3, 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 86/3, 87/0, 88/0, 89/1, 89/2, 90/0, 91/0, 92/0, 93/0, 94/0, 95/0, 96/0, 97/0, 98/0, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 102/0, 103/0, 104/0, 105/0, 106/1, 106/2, 107/0, 108/0, 109/0, 110/3, 112/1, 113/0, 114/1, 115/1, 115/2, 116/0, 117/0, 119/1, 120/1.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 34 ha.

## **Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Die in der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind auf Grundlage nationaler und europäischer Gesetzgebung artenschutzrechtliche Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wird geprüft, ob die Überarbeitung der Planung an ein geeignetes Planungsbüro vergeben werden kann.

## **Veränderungssperre**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der unter Nr. 1 dargestellten planerischen Zielsetzung zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet entgegenwirken zu können, soll für den Bebauungsplan Nr. 219 „Eiserne Hand“, 2. Änderung, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung zu beschließen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB gilt die Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren.

Um Beschlussfassung wird gebeten.