



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	17.07.2013	1566/13 - I/340
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	12.08.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 243 "Ludwig-Erk-Straße", 1. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan 1:1000
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 17.07.2013

Semler
Stadtrat

Begründung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient primär der Anpassung der Bauleitplanung an die Zielsetzung der Raumordnung. Durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 besteht ein sog. „Einzelhandelsausschluss“ in Gewerbe- und Industriegebieten. Der Bebauungsplan „Ludwig-Erk-Straße“ setzt unter anderem ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan besitzt seit dem 21.08.1970 Rechtskraft. Ihm liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde, wonach Einzelhandel in Gewerbegebieten mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig ist. Er bietet demnach zur Steuerung des Einzelhandels keine geeignete Rechtsgrundlage und unterliegt somit der Anpassungspflicht an die Zielsetzung der Raumordnung.

Darüber hinaus dient das Änderungsverfahren der Mobilisierung von Baulandreserven in Innenstadtlage. Durch die Überplanung einer bestehenden Kleingartenanlage in ein Wohngebiet sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zu 11 neue Baugrundstücke entstehen. Durch eine optimierte Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum in Innenstadtlage geschaffen werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere in der Innenstadt, ist nach wie vor sehr hoch. Die aktuelle Bewerberliste der Stadt Wetzlar (Stand Juli 2013) weist rund 250 Bauplatzinteressenten aus, von denen ca. 180 vorzugsweise einen Bauplatz in der Innenstadt wünschen.

Insofern entspricht die Planung den Vorgaben des Gesetzgebers zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten sowie den Bemühungen der Stadt Wetzlar, dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) folgend, die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.07.2013 die Vorlage „Siedlungspotenziale - Priorisierung der potentiellen Wohnbauflächen“ (Drucksache Nr. 1495/13 – I/326) beschlossen. In der Vorlage wurde unter Beschlusspunkt d) formulierte Aufforderung an den Magistrat behandelt:

„Der Magistrat wird aufgefordert, durch gezielte und ggf. mit externer Unterstützung vorzunehmende Ansprache strukturelle Verbesserungen in der Baulückenschließung sowie der Nachverdichtung aber auch im Rahmen von Arrondierung von Baugebieten vorzunehmen.“

Diese Aufforderung ist auf einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2013 (Drucksache Nr. 1061/12 – I/242) zurückzuführen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ wird der vorgenannten Forderung der Nachverdichtung Rechnung getragen, indem die Schaffung von 11 Wohnbaugrundstücken in der Innenstadt durch eine Planoptimierung ermöglicht wird.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans umfasst drei Teilgeltungsbereiche. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung weicht dahin gehend ab, dass nun ein Geltungsbereich festgesetzt wird, der die drei Teilgeltungsbereiche des Ursprungsplans integriert. Die dazwischen befindlichen Straßen, Wege und Grünflächen werden mit in den Geltungsbereich aufgenommen und im Bestand festgesetzt.

- Die als Kleingartenanlage genutzten Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 werden nun als Wohngebiet festgesetzt. Hier können drei neue Baugrundstücke entstehen, wovon ein Grundstück sich im Eigentum der Stadt Wetzlar befindet.
- Durch eine Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen können auf den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 52/3 und 52/4 drei weitere Baugrundstücke entstehen. Vor Baumaßnahmen sind jedoch Untersuchungen des Untergrunds auf Verunreinigungen und ggf. weitergehende Sanierungsmaßnahmen des Bodens erforderlich, da sich auf dieser Fläche eine Tankstelle befand. Eine entsprechende Textfestsetzung wird im Rahmen der Planänderung aufgenommen.
- Durch eine Vergrößerung der Baugrenzen auf den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 111/3 und 52/5 können weitere fünf Baugrundstücke entstehen.

Folgende Nutzungsbeschränkung soll aufgenommen werden, um der Anpassungspflicht an die Zielsetzung der Raumordnung nachzukommen:

- Die Errichtung von Verkaufsflächen ist im Gewerbegebiet nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

Des Weiteren sind folgende Nutzungsbeschränkungen vorgesehen:

- Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig. Des Weiteren sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Mischgebieten unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle, bordellartigen Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind im Gewerbegebiet unzulässig.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann dabei abgesehen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.