



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	06.03.2014	1869/14 - I/409
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	17.03.2014		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

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

Anlage/n:

Abwägung
Bebauungsplan (M 1:1000)
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan
6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB:

1.1. Die Anregungen von Herrn Meister werden nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB:

1.2. Die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden weitestgehend berücksichtigt.

- 1.3 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst wird berücksichtigt.
- 1.4 Die Hinweise und Anregungen des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz werden berücksichtigt.
- 1.5 Die Bedenken des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Stabsstelle Demographie und Schulentwicklung werden zurückgewiesen.
- 1.6 Die Anregung von Hessen Forst wird weitestgehend berücksichtigt.
- 1.7 Die Anregung der Industrie- und Handelskammer wird weitestgehend berücksichtigt.
- 1.8 Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.8 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar zur Kenntnis.

Wetzlar, den 06.03.2014

gez. Semler

Begründung:

Sachstand

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 Ursprungsbebauungsplan „Ludwig-Erk-Straße“ besitzt seit dem 21.08.1970 Rechtskraft. Er setzt unter anderen ein Gewerbegebiet fest. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde, wonach Einzelhandel in Gewerbegebieten mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig ist. Dementsprechend hat sich die Stadtverordnetenversammlung dazu entschlossen, den Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage zu ändern und Einzelhandel weitestgehend auszuschließen. Darüber hinaus sollen weitere gebietsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden, wie z. B. Vergnügungsstätten.

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. Der Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung setzt für die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Ursprungsbebauungsplan sah hier eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schulische Zwecke“ vor, tatsächlich wird die Fläche jedoch als Kleingartenanlage genutzt. Sie soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Es können dort drei neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Durch eine optimierte Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. 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. Das Flurstück Nr. 42/3 ist in Besitz der Stadt Wetzlar, sodass eines der drei Baugrundstücke in Besitz der Stadt Wetzlar sein wird. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird hierfür ein vereinfachtes Umlegungsverfahren durchgeführt.

Verfahrensablauf

Das Aufstellungsverfahren wurde nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

In der Zeit vom 21. November bis einschließlich 23. Dezember wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Ein Bürger gab eine schriftliche Stellungnahme ab (siehe Abwägung zu 1.1).

In der Zeit vom 06. November bis einschließlich 13. Dezember 2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 39 Träger öffentlicher Belange sowie eine Nachbargemeinde wurden gehört, sieben von ihnen äußerten abwägungsrelevante Stellungnahmen (siehe Abwägung zu 1.2 bis 1.8). Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Forst (siehe Abwägung zu 1.6) ergibt sich eine leichte Verschiebung der Baugrenzen auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 92/1 und Nr. 60/1 der Flur 19, Gemarkung Wetzlar, um dem Gehölzbestand stärker Rechnung zu

tragen. Des Weiteren werden Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Da die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nur geringfügig sind kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche, als Fläche für Gemeinbedarf Post, als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dar.

In folgenden Punkten weicht der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab:

- Im westlichen Teilbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Diese Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.
- Im nordöstlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar.
- Im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie eine private Grünfläche fest. Im FNP ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche Post sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahin gehend berichtigt wird, dass

- die gemischte Baufläche im westlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche,
- die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ im Nordosten des Plangebietes als Wohnbaufläche,
- die Fläche für Gemeinbedarf „Post“ im Süden des Plangebietes als gemischte Baufläche sowie die Fläche für die Landwirtschaft als Grünfläche

dargestellt wird.

Um Beschlussfassung wird gebeten.