



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	21.12.2016	0476/16 - I/138
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.01.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	24.01.2017		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke,, - Kernstadt
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ - Kernstadt
Veränderungssperre**

Anlage/n:

- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“
- Satzungstext der Veränderungssperre
- Bebauungsplan Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ (unmaßstäblich verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
- Legende zum Bebauungsplan 240b „Hörnsheimer Eck“
- Bebauungsplan Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“, 1. Änderung (unmaßstäblich verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
- Legende zum Bebauungsplan 240b „Hörnsheimer Ecke“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ (unmaßstäblich verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
- Legende zum Bebauungsplan 240cII „Hörnsheimer Ecke“

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ wird zugestimmt.

2. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörsheimer Ecke“ wird zugestimmt.
3. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ sowie der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörsheimer Ecke“ werden als Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
4. Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 21.12.2016

gez. Semler

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 240b „Hörnshheimer Ecke“ erlangte am 12. Juli 1969 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war maßgeblich die Neuausweisung eines neuen Gewerbegebietes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wetzlar. Die nördlichen Bereiche des Bebauungsplanes wurden später durch die Bebauungspläne Nr. 240cl „Hörnshheimer Ecke“ (Rechtskraft: 16.07.1971) und Nr. 240cII „Hörnshheimer Ecke“ (Rechtskraft: 02.12.1971) überplant und in diesem Rahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung neu gegliedert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 240cII „Hörnshheimer Ecke“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für das sich nördlich der Forsthausstraße und östlich der Elsa-Brandström-Straße befindliche Mischgebiet, die daran angrenzenden Gemeinbedarfsflächen sowie die Entwicklung des weiter nördlich gelegenen Wohngebietes in der Elsa-Brandström-Straße geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 240cl „Hörnshheimer Ecke“ umfasst ausschließlich den nördlichen Teil der dort entstandenen Wohnsiedlung.

Anlass der 1. Änderung des Planes Nr. 240b „Hörnshheimer Ecke“ (Rechtskraft: 30.07.1993) war die Erweiterung einer Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Forsthausstraße im Bereich der Wetzlar Druck GmbH. Im Rahmen der 1. Änderung wurden darüber hinaus mehrere kleinere Korrekturen am Bebauungsplan vorgenommen sowie der Bereich nördlich und südlich der Virchowstraße nach Art der Nutzung neu gegliedert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnshheimer Ecke“ umfasst nunmehr nur noch die Bereiche, die nicht durch die Bebauungspläne Nr. 240cl und 240cII überplant worden sind.

Die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnshheimer Ecke“ betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Änderung soll zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden erweitert werden und zukünftig zusätzlich das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsflächen umfassen, die sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240cII befinden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Nr. 240cII „Hörnshheimer Ecke“ aufgehoben werden.

Folgende Ziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

Überleitung auf aktuell gültige Rechtsnormen

Seit der Erlangung der Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 240b „Hörnshheimer Ecke“ am 12. Juli 1969 und Nr. 240cII „Hörnshheimer Ecke“ am 02. Dezember 1971 wurden verschiedenste Rechtsnormen fortgeschrieben bzw. neu erlassen. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne gilt derzeit noch in weiten Bereichen die Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968). Es ist daher eine Überleitung auf die derzeit gültige BauNVO 2013 für den geplanten Geltungsbereich der 2. Änderung 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.

U. a. aufgrund der folgenden Ziele des Regionalplans Mittelhessen 2010 besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 240b „Hörnshemer Ecke“ 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 5.4-7

„Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. [...] (Beeinträchtungsverbot)“

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 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bislang die Baunutzungsverordnung 1968 anzuwenden ist, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 6.000 m² in Industrie- und Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind, womit ein Verstoß gegen das Ziel 5.4-10 besteht.

Gemäß der BauNVO 1968 sind im Gegensatz zur BauNVO 2013 in Mischgebieten ebenfalls großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 6.000 m² grundsätzlich zulässig. Die Anpassungspflicht besteht daher auch für die Mischgebiete im Plangebiet, da sich innerhalb dieser keine Einzelhandelsnutzungen etablieren dürfen, die gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen.

Es besteht daher insgesamt aufgrund der Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 eine Pflicht für die Stadt Wetzlar zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet.

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

In den sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnshemer Ecke“ befindlichen Gewerbe- und Mischgebieten befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Diese befinden sich überwiegend in städtebaulich nicht-integrierten Lagen und weisen daher nur eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion auf. Derzeit liegt der Stadt Wetzlar eine Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits großflächigen

Lidl-Lebensmittelmarktes im Hörnsheimer Eck 1 um 376,71 m² vor, die nach den derzeitigen Festsetzungen des regionalplanerisch anpassungspflichtigen Bebauungsplanes als zulässig anzusehen ist. Das im Rahmen der Bauvoranfrage eingereichte Einzelhandelsgutachten berücksichtigt entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ausschließlich die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung auf die Nachbargemeinden. Die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf andere Einzelhandelslagen im Stadtgebiet der Stadt Wetzlar (z. B. auf den Edeka-Markt in der Stoppelberger Hohl) werden im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht, da dies planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ zielt daher darauf ab, die Entwicklung des Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern, um die wohnortnahe Versorgung in Wetzlar zu sichern und einem weiteren möglichen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken. Zudem ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit Blick auf regionalplanerische Vorgaben dringend geboten (s. o.).

Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Wetzlar wurde 2012 von der Stadtverordnetenversammlung als strategischer Handlungsrahmen beschlossen.

Die im ISEK definierten Leitbilder „Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie“, „Wir leben an Lahn und Dill“ und „Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren“ haben allgemeingültigen Charakter für die Gesamtstadt Wetzlar und bilden den Handlungsrahmen für städtische Planungen, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Im Sinne der Ziele des Innenstadtentwicklungskonzeptes ist daher eine Aufgabenteilung zwischen den Innenstadtbereichen, die vorrangig dem Handel und Dienstleistungen, aber auch der Wohn-, Bildungs-, Gastronomie-, Freizeit-, Kultur- und Tourismusnutzung sowie den Gewerbegebieten, die vorrangig zur Ansiedlung produzierender und verarbeitender Gewerbebetriebe dienen sollen, anzustreben.

Die Planung für die 2. Änderung des B-Planes „Hörnsheimer Ecke“ Nr. 240b folgt konsequent den Ergebnissen des Innenstadtentwicklungskonzeptes und konkretisiert diese.

Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Stadt Wetzlar hat die Erstellung eines Zentren- und Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Das Konzept soll die bestehenden Einkaufslagen der Stadt Wetzlar sowie die wohnortnahe Versorgung strategisch sichern und entwickeln sowie Angebots- und Versorgungslücken ermitteln, um die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Wetzlar vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels der Einzelhandelslandschaft langfristig zu sichern. Das Konzept soll nach Fertigstellung den politischen Gremien als städtebauliches Entwicklungskonzept § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehene Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet soll in Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Einzelhandelslage „Hörnsheimer Eck“ erfolgen.

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.

Angelehnt an die Ansiedlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes sollen zukünftig im geplanten Geltungsbereich in den Gewerbegebieten südlich der Forsthausstraße Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein (sogenannter „Positivbereich“). In den nördlich der Forsthausstraße gelegenen Bereichen des Plangebietes sollen Vergnügungsstätten hingegen nur eingeschränkt zulässig sein und insbesondere Spielhallen zukünftig gänzlich ausgeschlossen werden.

Da die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ und Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ keine Regelungen zu Vergnügungsstätten enthalten und gemäß BauNVO 1968 Vergnügungsstätten grundsätzlich 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. 240b „Hörnsheimer Ecke“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Zulässige und bestehende Nutzungen werden überprüft und ggf. anschließend Anpassungen der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Hierzu zählen auch insbesondere die bestehenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, die fachlich als überholt anzusehen und in der Praxis nicht anwendbar sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ sollen große Teile des Wohngebietes im nördlichen Teil der Elsa-Brandström-Straße bzw. der Röntgenstraße zukünftig dem unbepflanzten Innenbereich zufallen. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich dort entsprechend zukünftig gem. § 34 BauGB bestimmen. Die bestehende Bebauung weicht in großen Teilen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ ab, so dass dieser in großen Teilen seine ordnende Funktion verloren hat. Die Regelungen des § 34 BauGB erscheinen ausreichend, um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Wohngebiet zu gewährleisten.

Aufwertung des Gebietes über gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ wird geprüft, in welchem Rahmen Festsetzungen zur Verbesserung der äußeren Gestalt des Gebietes notwendig werden. Hierzu zählt maßgeblich auch der Bereich der Werbeanlagen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 38 die Flurstücke 311/1, 311/4, 311/5, 311/8, 311/9, 312/0, 313/0, 314/3,

314/4, 331/1, 332/7, 334/1, 335/0, 337/1, 342/2, 342/3, 343/2, 343/5, 343/8, 343/13, 345/2, 345/10, 345/13, 345/16, 345/17, 345/18, 345/19, 345/20, 345/22, 345/23, 345/24, 345/25, 347/1, 348/1, 348/2, 348/3, 349/3, 350/1, 351/2, 351/4 und 352/1.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ 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.

Die frühzeitige 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.

Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der dargestellten planerischen Zielsetzung zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet entgegenwirken zu können, soll für den Bebauungsplan Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ 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.