



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	13.02.2018	0859/18 - I/285
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	26.02.2018		
Ortsbeirat Dutenhofen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 9 "Am Rübenmorgen", 2. Änderung, Stadtteil Dutenhofen mit Veränderungssperre  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Satzungstext der Veränderungssperre

Lageplan 1:2000 mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre

### **Beschluss:**

- 1.1 Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“, ST Dutenhofen, wird zugestimmt.
- 1.2 Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf wird als Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
2. Satzungsbeschluss Veränderungssperre  
Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ in Dutenhofen wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 13.02.2018

gez. Semler

## **Begründung:**

### **Planungsanlass:**

Für das Grundstück Industriestraße 5, Gemarkung Dutenhofen, Flur 4, Flurstück 161/1, liegt der Stadt Wetzlar eine Bauvoranfrage auf Errichtung einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) vor.

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Dutenhofen Nr. 9 „Am Rübenmorgen“. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ erlangte am 14. Mai 1990 Rechtskraft. Am 15. März 2002 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Rechtskraft; der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft jedoch lediglich einen Teilbereich der Straße „Am Rübenmorgen“ und nicht das Vorhabengrundstück. Für das geplante Vorhaben ist gemäß der Überleitungsvorschrift § 25c (1) BauNVO1990 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden. Diese gilt für Bauleitpläne, deren Entwurf vor dem 27.01.1990 öffentlich ausgelegt wurde. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ fand vom 27.09.1989 bis einschließlich 30.10.1989 statt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 setzt für das Grundstück ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Gemäß der BauNVO<sub>77</sub> sind Vergnügungsstätten in der Systematik der Baugebiete nur in Kerngebieten genannt. Dort sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig (vgl. § 7 Abs. 2). Als kerngebietstypisch gelten Vergnügungsstätten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und mehr als 8 Automaten (vgl. u.a. BVerwG Urt. V. 28.07.1988 (Az.: 4 B 119.88)).

Weiter werden nach dem BVerwG als kerngebietstypische Vergnügungsstätten „zentrale Dienstleistungsbetriebe“ bezeichnet, die einen „größeren Einzugsbereich“ haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“.

Das geplante Vorhaben liegt mit einer Konzessionsfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und 12 Geldspielautomaten zwar über den genannten Werten und weist die genannten Merkmale auf, für die Steuerung der übrigen Vergnügungsstätten besteht weiterhin ein Planbedarf.

Von daher soll der Bebauungsplan geändert werden mit der Zielsetzung, Vergnügungsstätten nach Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes auszuschließen.

### **Gegenstand der Bauleitplanung:**

#### **1. Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Ziel der Bauleitplanung ist primär der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes.

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 entlang der Straßen Am Rübenmorgen und Industriestraße Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden.

## 2. Steuerung von Einzelhandel

In den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ und Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“ befindlichen Gewerbegebieten befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Schäfer Herrenmoden, 4-All Sports, Futterhaus). Diese befinden sich in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ 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 (vergleiche hierzu 3.).

Im Sinne der Ziele des Innenstadtentwicklungskonzeptes ISEK ist 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 Bebauungsplanes Nr.9 „Am Rübenmorgen“ folgt konsequent den Ergebnissen des Innenstadtentwicklungskonzeptes und konkretisiert diese.

## 3. 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 die Bebauungspläne Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ und Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“ 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 im Geltungsbereich der Bebauungspläne bislang nur unzureichende Festsetzungen bezüglich des Ausschlusses von Verkaufsflächen bestehen.

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

#### 4. Überleitung auf aktuell gültige Rechtsnormen

Seit der Erlangung der Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“ am 11. März 1975 und Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ am 14. Mai 1990 wurden verschiedenste Rechtsnormen fortgeschrieben bzw. neu erlassen. Durch die Überschneidung der Bebauungspläne gelten im Gewerbegebiet unterschiedliche Baunutzungsverordnungen und somit je nach Lage der Gewerbebetriebe unterschiedliche Genehmigungsvoraussetzungen. Es ist daher eine Überleitung auf die derzeit gültige BauNVO 2013 für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung vorgesehen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9. Des Weiteren ist ein Planungserfordernis für den Bereich südlich der Industriestraße gegeben. Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“ und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Auch hier fehlt eine Regelung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ umfasst in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 3, die Flurstücke 246/2 tlw. 247/1, 247/2, 248, 249/1, 250/2, 251, 252/1, 253, 254/1, 254/2, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, und 257; sowie Flur 4, die Flurstücke 93/3 tlw., 103/1 tlw., 109/19 tlw., 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160/5, 161/1, 162, 163, 164, 165/6, 166/19, 167/2, 169/1, 169/2, 170/1, 170/2, 171/1, 171/2, 172, 174, 175/1 175/2, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177/1, 179/5, 179/6, 179/7 und 179/8.

Gleichzeitig mit der Einleitung der Bebauungsplanänderung soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem der Bebauungsplanänderung.

#### **Verfahrensablauf:**

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem kann der betroffenen Öffentlichkeit wahlweise Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden oder die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Auch den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

Belange kann wahlweise die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden oder eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Grundzüge der Planung werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ sowie der zu beschließenden Veränderungssperre nicht berührt, da die Plankonzeption insgesamt erhalten bleibt. Die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen als Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten, es werden lediglich Vergnügungsstätten und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Um Zustimmung wird gebeten.