



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	10.07.2019	1379/19 - I/455
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.07.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

- **Bebauungsplan Nr. 261 „Philipsstraße“, 4. Änderung - Einleitungsbeschluss –**  
- **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 299 „Bahnhof Nordseite“**

- **Veränderungssperre**

### **Anlage/n:**

- Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“, Stadt Wetzlar (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab M. 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Satzungstext der Veränderungssperre
- Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre
- Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“, Ursprungsfassung (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab M. 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Auszug aus der Beschlussvorlage zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“
- Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“, 2. Änderung (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab M. 1:1000 hängt in der

Sitzung aus).

- Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“, 3. Änderung (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab M. 1:1000 hängt in der Sitzung aus).
- Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 299 „Bahnhof Nordseite“, (unmaßstäblich verkleinert, Original im Maßstab M. 1:1000 hängt in der Sitzung aus).

**Beschluss:**

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 261 „Philipsstraße“ wird zugestimmt.
2. Der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Wetzlar Nr. 299 „Bahnhof Nordseite“ wird zugestimmt.
3. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
4. Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“, Wetzlar wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 18.07.2019

gez. Wagner

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Philipsstraße“ erlangte am 28. Juli 1977 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war maßgeblich die Ansiedlung des Fernmelde-Dienstgebäudes der Deutschen Bundespost im Oktober 1975. Für die Erschließung wurde die Verlegung der Philipsstraße erforderlich. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Carolinenhütte und des Werkgeländes von Philips wurden zudem planungsrechtlich als Gewerbegebiete abgesichert.

Die erste vereinfachte Änderung für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes südlich der Gabelsbergerstraße und östlich der Philipsstraße erlangte am 12. Dezember 1988 Rechtskraft. Anlass für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes war der Wunsch der Firma Philips in diesem Bereich, der im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war, ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude zu errichten. Zur Realisierung wurde in der vereinfachten Änderung ein entsprechendes Baufenster festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ebenfalls nur einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, nämlich den Bereich der ehemaligen Carolinenhütte nördlich des Wetzlarer Bahnhofs. Die 2. Änderung erlangte am 22. Oktober 1993 Rechtskraft. Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes war der Ansiedlungswunsch des Bau- und Gartenmarktes „Bauhaus“ auf den Flächen der stillgelegten Carolinenhütte. Entsprechend wurde ein Teil der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche neu als Sondergebiet festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil wurde zusätzlich ein Gebiet nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung von ursprünglich mit in dem GE-Gebiet enthaltenen Bereich in ein MI-Gebiet umgewandelt – ohne diesen Bereich als Geltungsbereich der 2. Änderung zu markieren. Für genau diesen Teilbereich liegt aktuell eine Bauanfrage für eine Wettannahmestelle mit angrenzender Gastronomie vor, die in einem GE-Gebiet noch ausnahmsweise zulässig wäre (siehe Erläuterung unten Pkt. „Ziele der Bebauungsplanänderung – Steuerung von Vergnügungsstätten“

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gleichen Teilbereich des Bebauungsplanes wie die 2. Änderung und erlangte am 4. April 1996 Rechtskraft. Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezieht sich jedoch auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes war ein weiterentwickeltes Baukonzept für den Bau- und Heimwerkermarkt „Bauhaus“ mit Gartencenter und die sich daraus ergebende Notwendigkeit weitere als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen als Sondergebiet festzusetzen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philips-Straße“ betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und eine östliche Erweiterung.

Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zur 4. Änderung wird der Geltungsbereich östlich um die unbeplanten, dem Innenbereich zugehörigen Flächen erweitert, die somit Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philips-Straße“ werden.

Für diese vorbenannten Flächen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 „Bahnhof Nordseite“ am 20.07.2005 beschlossen. Sie umfassen das Gebiet nördlich der

Straße Bahnhof Nordseite, südlich der Gabelsbergerstraße (L 3285), östlich der Philipsstraße und westlich des am Lahnufer gelegenen Freizeitbereiches „Die Kälberweide“ im Stadtteil Niedergirmes.

Anlass der Aufstellung war die Schließung der Holzhandlung Schwarz & Ulrich zum 31.12.2004. Das 6.000 qm große Grundstück stand nach der Schließung zum Verkauf und somit für eine mögliche neue Nutzung zur Disposition.

Da auch im Umfeld der ehemaligen Holzhandlung städtebauliche Defizite identifiziert wurden, bestand ein Erfordernis das Gebiet städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 299 wurde jedoch nicht weitergeführt da sich in den darauffolgenden Jahren gebietstypische Nutzungen neu etabliert haben.

Das Grundstück der Holzhandlung Schwarz & Ulrich wurde an die seit 1950 nördlich der Straße Bahnhof Nordseite ansässige Firma Emil Keilich GmbH & Co. KG verkauft.

Ende der 70 er-Jahre umfasste das Betriebsgelände der Fa. Keilich. 30.000 m<sup>2</sup>, heute ca. 36.000 m<sup>2</sup>.

Aktuell steht das Grundstück der Eigentümer Hoffmann und Kruse Fleisch GmbH & Co. KG, Gabelsbergerstraße 54 - 56 zum Verkauf.

Das Grundstück wurde bis 2015 von mehreren fleischverarbeitenden Betrieben genutzt. Derzeit ist dort noch die Firma Lahnfleisch GmbH & Co. KG als Fleischgroßhändler ansässig.

Nach dem Weggang der Firmen Arnold Fleischhandel 2006 und der Fa. Neufeld UG 2015 wurde ein unbebautes Teilgrundstück zunächst als Busabstellplatz im Jahr 2015 genutzt.

Ab Ende 2015 wurde der Bereich als Containeraufstellfläche vorbereitet, um als erste Unterkunft 500 Flüchtlingen Wohnraum zu bieten. Die Container wurden jedoch nie in Betrieb genommen und Ende 2018 wieder rückgebaut.

Das Grundstück Gabelsbergerstraße 54-56 ist für die weitere städtebauliche Entwicklung des Quartiers Gabelsbergerstraße / Philipsstraße von herausragender strategischer Bedeutung, da es einerseits den Auftakt zu den südlich anschließenden Grundstücken der Continental Automotive GmbH, der Philips GmbH, der Gewerbepark Philipsstraße GmbH & Co. KG und der und der Europäischen Moscheegemeinde darstellt, andererseits für die Erschließung des Areals „Kälberweide“ an der Lahn wichtig ist.

## **2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

### Überleitung auf aktuell gültige Rechtsnormen

Seit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes am 28. Juli 1977 wurden verschiedene Rechtsnormen fortgeschrieben bzw. neu erlassen. So wurde die Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968) Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Überleitung auf die derzeit gültige BauNVO 2017 ist entsprechend für den gesamten Geltungsbereich vorgesehen.

### 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. 261 „Philipsstraße“ keine Regelungen für den Bereich der Vergnügungsstätten enthält und gemäß BauNVO 1968 nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, besteht hier ein Anpassungsbedarf. Die Gesetzesanpassung an die BauNVO 2017 reicht hier nicht aus, da auch diese Fassung Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten und Mischgebieten, die durch überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt sind, zulässt.

Aktuell liegt eine Anfrage zu einer Wettannahmestelle mit angrenzender Gastronomie vor, die auf die Einrichtung einer Vergnügungsstätte im Sinne des städtebaulichen Begriffes der "Vergnügungsstätte" als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art schließen lässt. („Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (vgl. Fickert/Fieseler, a.a.O., § 4 a Rdnr. 22).“)

### Überprüfung und Optimierung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Insbesondere der heterogenen Nutzungsstruktur im Planungsgebiet ist städtebaulich und planungsrechtlich angemessen Rechnung zu tragen. 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.

Das Gelände des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 „Philipsstraße“, 4. Änderung weist grundsätzlich durch seine zentrale Lage in Bahnhofsnähe ein großes Potential auf, urbane, vielfältige Lebensverhältnisse und Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

### Überprüfung der verkehrlichen Erschließung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 261 „Philipsstraße“ 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.

### Aufwertung des Gebietes über gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 261 „Philipsstraße“ 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 261 „Philipsstraße“ wird geprüft, in welchem Rahmen Festsetzungen zur Verbesserung des Klimaschutzes notwendig

werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird im Norden von der Gabelsberger Straße, im Osten von der Freizeitanlage Kälberweide, im Süden von den Gleisanlagen und der Philipsstraße und im Westen von der Hermannsteiner Straße und dem Niedergirmeser Weg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 21,58 ha.

### **4. Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 261 „Philipsstraße“ 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.

### **5. 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. 261 „Philipsstraße“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 4. 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.