



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	06.05.2020	1649/20 - I/538
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.05.2020		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	27.05.2020		

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Am Rübenmorgen", Stadtteil Dutenhofen
- Verlängerung der Veränderungssperre -**

Anlage/n:

Satzungstext zur Verlängerung der Veränderungssperre
Lageplan

Beschluss:

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dutenhofen Nr. 9 „Am Rübenmorgen“, 2. Änderung und für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“

Wetzlar, den 06.05.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Der Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ erlangte am 14. Mai 1990 Rechtskraft; am 15. März 2002 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Rechtskraft.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 22. März 2018 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Am Rübenmorgen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst neben dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ auch einen Teil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“.

Zeitgleich zum Einleitungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde für denselben Geltungsbereich eine Veränderungssperre beschlossen. Grund hierfür war eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) im Gewerbegebiet „Am Rübenmorgen“ in Dutenhofen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Veränderungssperre ist am 30.07.2018 durch Bekanntmachung in der Wetzlarer Neuen Zeitung in Kraft getreten und gilt für die Dauer von 2 Jahren.

Da im Bereich des Gewerbegebietes „Am Rübenmorgen“ v. a. im Hinblick auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten Steuerungsbedarf besteht, sollen mit der 2. Änderung die Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wetzlar mit entsprechenden (textlichen) Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht für das Gewerbegebiet „Am Rübenmorgen“ aufgrund fehlender Vorprägung den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in einzelnen Bereichen im Stadtgebiet ist möglich, da im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar neben Negativbereichen auch Positivbereiche für die Ansiedlung entsprechender Betriebe definiert werden.

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes noch weitere Ziele verfolgt. Hierzu zählt die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandel im Gewerbegebiet „Am Rübenmorgen“, um die wohnortnahe Versorgung in Wetzlar zu sichern und einem weiteren möglichen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken. Dies entspricht auch den Zielen des Innenstadtentwicklungskonzeptes der Stadt Wetzlar.

Des Weiteren besteht eine Anpassungspflicht an die durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 definierten Ziele und Grundsätze. Aufgrund der bisher unzureichenden Festsetzungen in Bezug auf Einzelhandel bzw. Ausschluss oder Begrenzung von Verkaufsflächen besteht vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Mittelhessen 2010 die Notwendigkeit und die Pflicht zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet.

Zuletzt soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ die Überleitung auf die aktuell gültigen Rechtsnormen vollzogen werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ soll dessen Geltungsbereich nach Süden erweitert werden, um die als *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Wingertenberg“ mit einzubeziehen. Das *Sondergebiet (SO)*, in dem sich der Globus Markt und die Wohnwelt Dutenhofen befinden, wird hierbei nicht mit einbezogen.

Aufgrund von Überschneidungen der Bebauungspläne für diesen Bereich gelten im Gewerbegebiet „Am Rübenmorgen“ derzeit unterschiedliche Baunutzungsverordnungen und somit, je nach Lage eines Vorhabens, ebenfalls unterschiedliche Genehmigungsvoraussetzungen.

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rübenmorgen“ soll im Rahmen der 2. Änderung für das gesamte Gewerbegebiet „Am Rübenmorgen“ (also die als GE festgesetzten Bereiche) die Überleitung auf die aktuell gültigen Rechtsnormen sowie die Formulierung einheitlicher textlicher Festsetzungen erfolgen.

Bis auf weiteres ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich.

Um Beschlussfassung wird gebeten.