



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.10.2021	0224/21 - I/71 -
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.10.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	26.10.2021		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 b "Hörsheimer Ecke", Kernstadt
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240 cII "Hörsheimer Ecke", Kernstadt
Veränderungssperre**

Anlage/n:

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“
Satzungstext der Veränderungssperre

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240cII „Hörsheimer Ecke“ wird zugestimmt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
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 13.10.2021

gez. Wagner

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 240b „Hörnsheimer 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 „Hörnsheimer Ecke“ (Rechtskraft: 16.07.1971) und Nr. 240cII „Hörnsheimer Ecke“ (Rechtskraft: 02.12.1971) überplant und in diesem Rahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung neu gegliedert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 240cII „Hörnsheimer 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 „Hörnsheimer Ecke“ umfasst ausschließlich den nördlichen Teil der dort entstandenen Wohnsiedlung.

Anlass der 1. Änderung des Planes Nr. 240b „Hörnsheimer 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 „Hörnsheimer 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 „Hörnsheimer 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 „Hörnsheimer Ecke“ aufgehoben werden.

Aktuell befinden sich mehrere Betriebe im Bebauungsplan in Umstrukturierungsprozessen. Zu nennen sind hier der „Real“-Markt im Hörnsheimer Eck sowie die VRM GmbH & Co. KG und der Aldi-Markt in der Elsa-Brandström-Straße. Es besteht daher mit Blick auf die zukünftige Entwicklung auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu steuern, einschließlich der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels, 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 geboten (s. o.).

Folgende Ziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

Überleitung auf aktuell gültige Rechtsnormen

Seit der Erlangung der Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ am 12. Juli 1969 und Nr. 240cII „Hörnsheimer 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 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 „Hörsheimer 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.

Zentren- und Einzelhandelskonzept

In den sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ befindlichen Gewerbe- und Mischgebieten befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese befinden sich überwiegend in städtebaulich nicht-integrierten Lagen und weisen daher nur eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion auf.

Am 23.05.2019 erfolgte die Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Mit dem EHZK liegt nunmehr eine konkrete Richtschnur für die bauleitplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Wetzlar vor.

Dem EHZK ist auf Seite 77 zu dem Einzelhandelsstandort „Hörsheimer Eck“ zu entnehmen:

„Da der Standortbereich sich innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebiets befindet und keinen Bezug zur Wohnbebauung aufweist, ist die Lage als nicht-integriert einzustufen“

Der Bereich wird im EHZK entsprechend als „Sonderstandort“ ausgewiesen. Auf Seite 100 wird im „Leitsatz III“ empfohlen, in den ausgewiesenen Sonderstandorten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche großflächigen Einzelhandel nur und insbesondere dort zuzulassen, wenn er über ein nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment mit max. 10 % bzw. max. 800 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügt.

Entsprechend werden Festsetzungen zu treffen sein, die mindestens eine über den Bestand wesentlich hinausgehende Etablierung von zusätzlichen Verkaufsflächen, insbesondere im Bereich des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments, ausschließen.

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 „Hörsheimer Ecke“ und Nr. 240cII „Hörsheimer 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 „Hörsheimer 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 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 „Hörsheimer Ecke“ sollen große Teile des Wohngebietes im nördlichen Teil der Elsa-Brandström-Straße bzw. der Röntgenstraße zukünftig dem unbeplanten 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 „Hörsheimer 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 „Hörsheimer Ecke“ wird geprüft, in welchem Rahmen Festsetzungen zur Verbesserung der äußeren Gestalt des Gebietes notwendig werden. Hierzu zählt maßgeblich auch der Bereich der Werbeanlagen.

Verfahrensablauf

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