STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	27.02.2023	0723/23 - I/239 -

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.03.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	14.03.2023		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim", 7. Änderung
- Einleitungsbeschluss -

Anlage/n:

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
Text der Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Dalheim“ wird zugestimmt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 213a „Ladengebiet Ost“ wird aufgehoben.

3. Für den Teilgeltungsbereich A der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 "Dalheim" wird eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

4. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

5. Hinsichtlich der Flächen innerhalb des Teilgeltungsbereichs A wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Wetzlar, den 27.02.2023 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“, 7. Änderung umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche innerhalb des Stadtbezirks Dalheim.

1. Teilbereich A: Dalheim-Zentrum, zwischen Hohe Straße und Berliner Ring
2. Teilbereich B: Südlich des Berliner Rings, nördlich und westlich des Wingertsbergs

Teilgeltungsbereich A:

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplans zum Städtebauförderprogramm “Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße” im Jahr 2016 wurde der Bereich des Dalheim-Zentrums als stadtbildprägende Bebauung im Fördergebiet identifiziert. Einer stadtbildprägenden Bebauung, insbesondere in derart prominenter Lage im Zentrum des Stadtbezirks und am Kreuzungspunkt der beiden Haupterschließungsstraßen *Hohe Straße* und *Berliner Ring*, kommt eine besondere Eingangsfunktion für den Stadtbezirk zu, welche die aktuelle Bebauung des Dalheim-Zentrums gegenwärtig nicht erfüllt. Neben der Funktion als Stadtteileingang und Knotenpunkt des motorisierten Individualverkehrs sowie des ÖPNV, liegt das Dalheim-Zentrum an für die Mobilität im Stadtbezirk wichtigen Rad- und Fußwege-Achsen, sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung.

Der Bereich des Ladengebiets weist trotz bestehender Nutzungen erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände auf: Teile der vorhandenen Bausubstanz weisen erhebliche Schäden und Mängel auf. Darüber hinaus ist die Funktionserfüllung des früheren Ladengebiets nicht mehr gegeben. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Erstellung des Rahmenplans „Soziale Stadt Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ wurden darüber hinaus funktionale Mängel in Bezug auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung adressiert.

Der Bereich übernimmt in nur eingeschränktem Umfang Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung: Neben einer Apotheke inkl. Depot für den Online-Versandhandel befinden sich im Zentrum ein Friseursalon und mehrere Arztpraxen.

Eine Reaktivierung des untergenutzten Bereichs ist als Zielsetzung im Rahmen des Städtebauförderprogramms “Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße” identifiziert worden. Dazu soll eine städtebauliche Neuordnung des sog. Dalheim-Zentrums dienen und zudem die Schaffung von Wohnraum ermöglichen, die der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213a "Ladengebiet Ost" aufgrund seiner Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ nicht zulässt. Ebenfalls sollen durch eine geplante, höhere Grundstücksausnutzung Expansionsoptionen für ansässige Dienstleistungsbetriebe möglich sein. Die Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine möglichst umfassende städtebauliche Neuordnung des Dalheim-Zentrums darstellen, durch die eine funktionale Reaktivierung des stadtbildprägenden Bereichs hin zu einer identitätsstiftenden Quartiersmitte erreicht werden soll.

Neben dem Dalheim-Zentrum umfasst der Teilgeltungsbereich die Fläche der evangelischen Heilig-Geist-Kirche und des benachbarten, früheren Pfarrhauses.

Zur Ermöglichung einer Nutzungsmischung, die u. a. eine Wohnnutzung beinhalten könnte und in Ergänzung zur Aktivierung des Dalheim-Zentrums bzw. im Kontext dieser zu sehen ist, eignet sich die gegenwärtige planungsrechtliche Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gem. Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 "Dalheim", 2. Änderung nicht und bedarf daher eine Änderung.

Die Änderung des Planungsrechts ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine funktionale Reaktivierung und Stärkung der Dalheimer Mitte zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung der genannten Ziele der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Teilgeltungsbereich B:

Die Stadt Wetzlar plant im Bereich Wingertsberg im Süden des Stadtbezirks Dalheim und im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ die Vergabe von Grundstücken nach der Qualität von Konzepten (Konzeptvergabe) mit dem Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung und der damit verbundenen Schaffung vielfältiger Wohnnutzungen.

Grundlegende Zielsetzungen des sich in Vorbereitung befindlichen Konzeptvergabeverfahrens stellt die Schaffung eines städtebaulich wie sozialstrukturell durchmischten, urbanen Quartiers dar, welches unterschiedliche Gebäudetypen beinhalten soll.

Die erarbeiteten Kriterien adressieren Themen wie bezahlbares, generationenübergreifendes und barrierefreies Wohnen, nachhaltiges Bauen, Energieeffizienz und Erzeugung bzw. Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige Mobilitätsangebote sowie ansprechenden Städtebau und eine attraktive Freiraum- und Grünflächengestaltung.

Als Grundlage der Kriterienentwicklung fungierte der im Jahr 2017 verabschiedete Rahmenplan „Soziale Stadt Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ bzw. seine Empfehlungen und Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich der seitens der Dalheimer Bevölkerung gewünschten Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtbezirk.

Das Plangebiet war letztmalig im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Gegenstand einer Änderung des Planungsrechts, im Zuge dessen Festsetzungen, die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im Bereich Wingertsberg ermöglichten, sowie hinsichtlich einer querenden Erschließungsstraße getroffen wurden.

Das bestehende Planungsrecht entspricht nicht mehr der im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens verfolgten, städtebaulichen Grundkonzeption.

Zur Ermöglichung eines planungsrechtlich gesicherten, produktiven und kreativen Wettbewerbs vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Schaffung einer an die lokalen Gegebenheiten angepassten Urbanität in der Quartiersgestaltung ist eine Änderung des Bebauungsplans angesichts des in Vorbereitung befindlichen Konzeptvergabeverfahrens notwendig.

Im Zuge der Fertigstellung des Kinder- und Familienzentrums (KiFaZ) mussten die Grundstücksgrenzen geringfügig angepasst werden, um eine sinnvolle Umzäunung des Außengeländes zu gewährleisten. Im Zuge dessen wurde am östlichen Rand des KiFaZ-Grundstücks eine Wegeparzelle herausparzelliert, um weiterhin eine Durchwegung des Bereichs Wingertsberg in Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten. Aufgrund dieser Veränderungen im Liegenschaftskataster und zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Wegeverbindungen wird der Bereich ebenfalls in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zwei nicht aneinander angrenzende Teilgeltungsbereiche:

1. *Teilgeltungsbereich A* umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Wetzlar, Flur 50: 206, 212/1, 212/2, 218/14, 219/1, 219/2, 220/4, 280/1, 280/3, 281, 282/1, 282/2, 282/3, 285, 286/3, 286/4, 287, 289, 292/1, 293, 295/1, 296/1, 297/1, 298/1, 299/1, 301, 303/1, 304/1, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314/1, 315/1, 316/1, 320/2, 320/3, 321, 322/1, 322/2, 323, 324, 325, 326/1, 326/2 sowie 326/3 und damit eine Flächengröße von ca. 1,9 ha.
2. *Teilgeltungsbereich B* umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Wetzlar, Flur 51: 129/2, 192/3, 268/0 (teilw.), 287/3, 288, 289, 290, 291, 292/2, 292/3, 293/2, 293/3, 295/10, 295/11, 295/12, 295/13, 295/14, 295/15, 295/16, 297/2, 297/3, 297/4, 297/5, 301/1, 302, 303, 304, 305/2, 306, 307, 313, 314/1, 314/2, 314/3, 315/1, 315/2, 316, 317 (teilw.), 318, 319, 350/1, 351, 351/1, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359 und 360 und damit eine Flächengröße von ca. 2,3 ha.

Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt den nördlichen Bereich des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A), mit Ausnahme der in der Gemarkung Wetzlar, Flur 50 gelegenen Flurstücke 212/1 und 212/2 als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und den südlichen Bereich, die Flurstücke 212/1 und 212/2 in der Gemarkung Wetzlar, Flur 50 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchliche Einrichtungen“ dar.

Für die Flächen innerhalb des Teilgeltungsbereichs A ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, um hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die 7. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 "Dalheim" in diesem Bereich zu schaffen. Dies soll im Zuge der 82. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 "Dalheim" erfolgen.

Die gesamten Flächen im Teilgeltungsbereich B stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Wohnbaufläche dar.

Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Einleitungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden.

Um Zustimmung wird gebeten.