



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	15.08.2024	1184/24 - I/373 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	26.08.2024		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Innenentwicklung in Wetzlar – Potenzialanalyse und Eignungsprüfung

Anlage/n:

Potenzialanalyse und Eignungsprüfung zur Innenentwicklung in Wetzlar
Ergebnis und Bewertung der Befassung der Ortsbeiräte

Beschluss:

1. Die Potenzialanalyse und Eignungsprüfung zur Innenentwicklung in Wetzlar werden als Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gem. § 176a BauGB sowie als Baulandkataster gem. § 200 Abs. 3 BauGB beschlossen.
2. Aufgrund bekannter und berücksichtigter Nutzungskonflikte wird beschlossen, für die vier Potenzialgebiete „Helmsches Grundstück“ und „Am Europabad“ in der Kernstadt, sowie „Wittgensteinstraße“ in Münchholzhausen und „Am Festplatz“ in Hermannstein vorläufig keine Siedlungsentwicklung voranzutreiben.

Wetzlar, den 15.08.2024

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Mit Beschluss vom 19.05.2022 (Drucksache 0395/22 – I/130) hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat mit der Identifikation und Analyse möglicher Nachverdichtungspotenziale im Wetzlarer Stadtgebiet und deren Bewertung beauftragt. Diese Untersuchung sollte auf Grundlage der im März 2022 beschlossenen Siedlungs- und Gewerbeflächen-Eignungsprüfung, welche im Kontext der Stellungnahme der Stadt Wetzlar zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen erstellt wurde, erfolgen.

Im Rahmen der nun zur Beschlussfassung vorliegenden Analyse von Innenentwicklungspotenzialen in der Stadt Wetzlar und deren Eignungsprüfung wurden unterschiedliche Formen von Nachverdichtungspotenzialen im Stadtgebiet untersucht. Einerseits umfasst dies Innenverdichtungspotenzialgebiete, welche größere unbebaute, brachliegende oder städtebaulich untergenutzte Flächen umfassen, die sich entweder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden oder dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind und für deren Aktivierung, aufgrund ihrer Beschaffenheit, Flächengröße und/oder dem gegenwärtigen Planungsrecht, die Erforderlichkeit einer Aufstellung oder Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bestünde.

Andererseits umfasst die vorliegende Analyse im Stadtgebiet vorhandene Baulücken und somit unbebaute Grundstücke, die planungsrechtlich entweder auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder gem. § 34 BauGB bebaut werden können bzw. für die somit ein Baurecht besteht.

Die ermittelten Innenverdichtungspotenziale wurden auf Basis der in der Siedlungs- und Gewerbeflächen-Eignungsprüfung entwickelten Eignungskriterien untersucht, die im März 2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist.

Die Eignungskriterien gliedern sich in die vier Kategorien:

- "Schutzgut Mensch", mit Aussagen zu Themen wie Lärmschutz, Nahversorgung, sozialer Infrastruktur, Freiräumen und den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse,
- "Schutzgut Umwelt", welches die Wirkungen auf Umwelt, Natur und Klima sowie die Themen Bodenschutz und Energieversorgung betrachtet,
- "Verkehr", im Sinne der Prüfung der Anbindung mit unterschiedlichen Verkehrsträgern und
- "Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen", im Zuge dessen u.a. Eigentumsverhältnisse, Parzellierung, Erschließung und Topographie beleuchtet werden.

Unter diese Kategorien summieren sich einzelne Kriterien, mit welchen die Eignung der Potenzialgebiete aufgrund unterschiedlicher Belange geprüft wurde und eine Punktevergabe auf einer Skala von 1 bis 5 erfolgt.

Ergebnis der Prüfung sind Aussagen über die Eignung, der im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für eine städtebauliche Entwicklung, entsprechend der zugrunde gelegten Kriterien.

Das Prüfungsergebnis bewertet lediglich die fachliche Eignung und trifft keine Aussagen zur politischen Prioritätensetzung hinsichtlich des Zeitpunkts und der Art der Entwicklung der untersuchten Potenzialgebiete, insbesondere aufgrund bekannter Nutzungskonflikte.

Die vorliegende Eignungsprüfung dient einerseits der Sichtbarmachung und andererseits der Aktivierung, sowohl von großflächigen Nachverdichtungspotenzialen als auch von Baulücken im Sinne eines Baulandkatasters, welches vorbehaltlich zukünftiger Änderungen, den Sachstand mit Datum der Beschlussfassung abbildet.

Gemäß § 200 Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Flächen als Baulandkataster in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der hiervon betroffene Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Gemäß § 200 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde zudem ihre Absicht zur Veröffentlichung des Baulandkatasters einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen. Dies ist mit Bekanntmachung in der Wetzlarer Neuen Zeitung vom 17.02.2024 erfolgt.

Nach Veröffentlichung der Bekanntmachung wurden im Zusammenhang mit 16 Grundstücken Widersprüche eingelegt.

Ein Widerspruch ist aber auch weiterhin dauerhaft zulässig. Betroffene Grundstücke werden dann nachträglich aus dem Baulandkataster herausgenommen.

Durch den Beschluss als Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gem. § 176a BauGB werden die vorhandenen Handlungsspielräume, welche der Gesetzgeber den Kommunen zur Innenentwicklung ermöglicht, verstärkt. Es liefert eine Begründungshilfe bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, dem Erlass möglicher Baugebote, der Ausübung von Vorkaufsrechten sowie bei der Festlegung von potenziellen Städtebaufördergebieten und der Bewerbung um Bundes- und Landesmittel.

Die Ortsbeiräte der Wetzlarer Stadtteile befassten sich zwischen dem 06.05.2024 und dem 23.05.2024 mit der Vorlage. Mit Ausnahme der Ortsbeiräte von Blasbach, Hermannstein und Nauborn haben alle anderen Ortsbeiräte Einschätzungen, Anregungen oder Hinweise mitgeteilt.

Um Zustimmung wird gebeten.