



Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	11.04.2007	0431/07 - I/174
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.04.2007	5.5	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	24.04.2007	4	
Bauausschuss	30.04.2007	3	
Stadtverordnetenversammlung	10.05.2007	4	

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402
Bahnhofstraße**

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 402

Beschluss:

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wird zugestimmt.

2. Satzungsbeschluss Veränderungssperre

Gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“ eine Veränderungssperre als Satzung mit dem Inhalt beschlossen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Wetzlar, den 11.04.2007

gez. Beck

Begründung:

Für den bebauten Bereich zwischen der Bannstraße, Gloelstraße, Buderusplatz, Brückenstraße, der Lahn und der Spinnereistraße besteht kein Bebauungsplan nach dem BauGB (Baugesetzbuch), der die Art und das Maß der baulichen Nutzung verbindlich regelt. Es ist daher geplant, für den v. g. Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und gleichzeitig eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 ff BauGB (Baugesetzbuch) zu beschließen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die bebauten Flächen südlich der Bann- und Spinnereistraße, östlich der Gloelstraße, nördlich der Brückenstraße und westlich der Lahn.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 5 Flurstücke Nr. 127/7, 127/8, 127/25, 127/24, 127/26, 127/14, 127/23, 127/11, 127/17, 127/13, 127/10, 127/12, 127/22, 127/21, 112/1, 127/9, 127/6, 111/4, 96/2, 98/8, 98/9, 141/1, 257/5, 98/10, 257/7, 144/2, 144/3, 257/4, 480/147, 474/149, 680/151, 679/152, 678/152, 146/2, 151/1, 502/146, 503/145, 681/150, 676/150, 145/3, 145/2, 576/145, 577/145, 704/95, 703/95, 95/1, 705/95, 491/92, 93/17, 93/12, 93/21, 91/1, 91/2, 93/8, 93/22, 93/10, 93/18, 256/8, 93/19, 93/20, 94/5, 256/7, 256/9, 94/4, 86/2, 86/3, 86/1, 93/14, 326/93, 633/89, 341/90, 88/1, 342/90, 299/87, 85/9, 256/3, 83/1, 186/12, 76/1, 76/2, 75/11, 66/7, 63/1, 61/3, 61/2, 61/1, 66/6, 635/66, 66/5, 68/5, 69/4, 70/10, 70/9, 70/8, 70/4, 70/3, 412/70, 418/70, 255/9, 248/16, 58/3, 54/19, 54/12, 54/11, 54/17, 54/18, 54/16, 54/13, 54/14, 54/10, 169/21, 155/4, 169/29, 157/7, 169/42, 169/40, 169/24, 54/15, 169/41, 155/5, 675/145, 662/157, 157/6, 146/3, 155/2, 169/39, 169/35, 155/3, 169/19, 169/16, 169/44, 169/43, 169/36, 169/37, 169/38, 169/7, 191/12

Anlass:

Der Einzelhandelssektor unterliegt noch immer einem tiefgreifenden Strukturwandel. Kontinuierlich verändern sich Betriebsformen und damit Standortpräferenzen der Unternehmen. Auch das Plangebiet war in den letzten Jahren Veränderungen unterworfen und hat sowohl für Besucher und Kunden als auch für Investoren an Attraktivität verloren.

Die derzeitige Situation ist gekennzeichnet durch

- einen Leerstand an Geschäfts- und Büroräumen
- die Zwischennutzung einzelner Verkaufsstätten durch „Billigläden“
- eine Nachfrage und Diskussion um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen
- anstehende Eigentümerwechsel mit nicht vorhersehbaren Folgen für die künftige Nutzung von Gebäuden
- sowie Planungsüberlegungen den Gebietsbereich durch neue Freizeit- und Erlebnisangebote aufzuwerten.

Ziel und Zweck der Planaufstellung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Die Steigerung der Attraktivität der Bahnhofstraße und des dazugehörigen Umfeldes wie Lahnhof und Eduard-Kaiser-Straße (teilweise) als Einkaufsstandort bei gleichzeitigem Erhalt der kerngebietstypischen Nutzungsvielfalt sind als wesentliche Planungsziele zu nennen.

Im Sinne dieser Zielsetzung ist der Planbereich überwiegend als Kerngebiet ein Teilbereich der Inselstraße/Lahnufeweg als Mischgebiet auszuweisen. Innerhalb der Kerngebietsausweisung ist die Erdgeschosszone als attraktive Ladenzone zu erhalten und die darüber hinaus im Kerngebiet zulässigen Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Spielhallen usw. sind unter Beachtung dieser primären Zielsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen zu regeln und zu steuern.

Planungsrechtliche Vorgaben:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ordnet den Planbereich der „gemischten Baufläche“ zu, so dass bei einer Ausweisung als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) Rechnung getragen wird.

Veränderungssperre:

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der v. g. planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“.

Inhaltlich erfasst die Veränderungssperre alle Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) sowie die Regelungsinhalte der Absätze 3 und 4 des § 14 BauGB (Baugesetzbuch).

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 BauGB (Baugesetzbuch) von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung zu beschließen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen. Gem. § 17 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gilt die Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren.