



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	11.01.2016	2818/16 - I/647
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.01.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“, 1. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 228, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, 2. Halbsatz und Nr. 3, 2. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den 11.01.2016

Semler

Stadtrat

Begründung:

Planungsanlass

In der Stadt Wetzlar ist in dem von den Straßen Eduard-Kaiser-Straße, Dalbergstraße, Bannstraße sowie Sophienstraße begrenzten Bereich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 neu „Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße“ von 1970 vorgesehen, um eine Erweiterung der Bestandsbebauung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bisher Kerngebiet mit einer elfgeschossigen Bebauung für den Teilabschnitt entlang der Dalberg- und der Eduard-Kaiser-Straße sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 in diesem Bereich fest. Ein rückwärtig in Richtung der Sophienstraße gelegenes Baufenster ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung ohne Festsetzung der Grund- oder Geschossflächenzahl. Eine Angabe der Zweckbestimmung beschränkt die Art der baulichen Nutzung des Gebietes darüber hinaus auf Verwaltungsgebäude. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zu gestaltende Freiflächen ausgewiesen. Das Gebäude Albinstraße 25 ist nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes umfasst. Bei dem Gebäude mit der Lage Sophienstraße 32 handelt es sich um das zehngeschossige Verwaltungsgebäude der Firma Bosch, an den sich ein zur Sophienstraße zeigender dreigeschossiger Gebäudeflügel anschließt. Das Gebäude in der Lage Eduard-Kaiser-Straße 38 umfasst sieben Vollgeschosse und wird in Richtung Sophienstraße ebenfalls durch einen dreigeschossigen Gebäuderiegel ergänzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1970 soll die Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll eine bessere bauliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks erreicht und das Angebot von Bürofläche an im Gefüge der städtischen Infrastruktur sinnvoller Stelle ausgebaut werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 45, die Flurstücke Nr. 134, 136/2, 136/3, 137/1, 152/1, 152/2, 156/1, 161/1, 162/1, 166/1, 166/2, 166/4, 183/3 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Bannstraße
Osten: Dalbergstraße
Süden: Eduard-Kaiser-Straße
Westen: Sophienstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha (12.254 m²).

Inhalt der Änderung

Ziel des Bebauungsplanes ist die vollständige Abbildung des Gebäude- und Nutzungsbestandes durch entsprechende Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970, unter Beibehaltung der Ausweisung eines Kerngebietes. Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen werden im Sinne einer Feinsteuerung an die Umgebungsnutzungen angepasst und sollen insbesondere den Ausschluss der im Kontext der Lage nicht verträglich unterzubringenden Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs umfassen. Darüber hinaus sollen entsprechend der geplanten baulichen Ergänzung der Bestandsbebauung die Baugrenzen insbesondere im Bereich der Sophienstraße (Flurstücke 137/1 und 136/3) erweitert sowie für diesen Bereich der Planung angepasste Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Zudem erfolgt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße“ von 1970 insgesamt die Anpassung der Festsetzungen an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen.

Verfahrensablauf

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Vorprüfung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3, 2. Halbsatz BauGB wird durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

