



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.04.2016	0020/16 - I/15
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.04.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.05.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 402, 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Heinz + Feier, Wiesbaden v. 06.04.2016
- Schallimmissionsgutachten des Büros Pfeifer + Schällig, Ehringshausen v. 18.03.2016
- Artenschutzrechtliche Bewertung des Büros Plan Ö, Biebertal v. 12.04.2016

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 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. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1

Nr. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den

Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren gravierende Fehlentwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße mit einem erheblichen Leerstand im Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der südlichen Bahnhofstraße sowie im Einkaufszentrum Lahnhof. Gleichzeitig lagen Bauanträge zur Errichtung von Spielhallen vor, die den bereits eingesetzten „Trading-Down-Effekt“ noch weiter verschärfen würden. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel Vergnügungsstätten auszuschließen. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und neuen Mischgebiets- und Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung, ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass war maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 0,25ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das leerstehende Kaufhaus „Mauritius“ befindet. Der neue Eigentümer plant das Kaufhaus abzubauen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten. Für die geplante Konversion werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich sichergestellt. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Dachformen und deren Ausgestaltung und zur Fassadengestaltung findet ebenfalls statt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstücke 146/3, 155/2 tlw., 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157 und 675/145.

Norden: Lahnhof
Osten: Lahn
Süden: Bebauung in der Inselstraße
Westen: Bahnhofstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,25 ha.

Inhalt der Änderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Dafür werden folgende Anpassungen notwendig:

- Anpassung der Mischgebietsflächen in Kerngebietsflächen
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für Fremdwerbung, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind)
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses)
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen
- Dachflächenbegrünung
- Anpassung / Rücknahme der Baugrenzen / Baulinie
- Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Schaffung des Durchgangs zu Lahn
- Möglichkeiten zur Ausbildung von Erkern oberhalb des Erdgeschosses

Im Übrigen wird der gesamte im Geltungsbereich gelegene Änderungsbereich auf die Baunutzungsverordnung 2013 umgestellt.

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 20.000m². 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.