

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 401

“Karl-Kellner-Ring Nordost“

Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Januar 2010



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Wetzlarer Innenstadt gelegen. Er umfasst die bebauten Grundstücke an der Südostseite des Karl-Kellner-Rings sowie an der Südseite der Brückenstraße mit Ausnahme des Freibadgeländes.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 2, Flurstücke Nr. 43/15, 150/36, 150/35, 154/9, 150/30, 150/31, 154/8, 155/4, 155/2, 160/1, 346/157, 157/9 und 43/16 tlw. mit einer Gesamtfläche von rund 1,35 ha gelegen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Das Plangebiet hat in den letzten Jahren sowohl für Besucher und Kunden als auch für Investoren zunehmend an Attraktivität verloren.

Die Situation ist gekennzeichnet durch

- zahlreiche Leerstände von Einzelhandelsflächen unterschiedlicher Größe,
- Leerstände von Büro- und Gewerbeflächen in den Obergeschossen,
- die Zwischennutzung von Verkaufsstätten durch sogenannte „Billigläden“,
- die Nutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen durch Spielhallen,
- eine deutlich erhöhte Nachfrage zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, primär Spielhallen und Wettbüros, in leerstehenden oder von einem Leerstand bedrohten Ladenlokalen.

Gravierende Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes haben vor allem die leerstehenden Geschäfte in der Erdgeschosszone.

Handlungsbedarf für die Bearbeitung des Bebauungsplans ist insbesondere durch die Entwicklung im Woolworth-Gebäude gegeben. Hier sollen u. a. auf einer Teilfläche von mehr als 750 qm Spielhallen angesiedelt werden.

Trotz der genannten Mängel ist das am Karl-Kellner-Ring zwischen Brückenstraße und Langgasse gelegene Plangebiet wesentlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Wetzlarer Innenstadt. Zusammen mit der Langgasse verbindet es die beiden Haupteinkaufsbereiche des Oberzentrums Wetzlar, das Einkaufszentrum Forum und die Bahnhofstraße mit der historischen Altstadt.

Im Hinblick auf den Erhalt und die Förderung der Attraktivität der Kernstadt kommt es daher wesentlich darauf an, den Einzelhandel in den Erdgeschosslagen als Hauptnutzung und „Frequenzbringer“ zu erhalten bzw. die Neuansiedlung und Wiedernutzung der Ladenlokale zu fördern.

Die Zulässigkeit der sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten ist unter Beachtung dieser primären Zielsetzung im Rahmen des Bebauungsplans durch geeignete Festsetzungen zu regeln und zu steuern. Das gleiche gilt für die Wohnnutzung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Planungsgebiet gestärkt und eine Aufwertung des Quartiers unterstützt werden.



3. Rechtliche Grundlagen

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Rechtsvorschriften, maßgeblich des Baugesetzbuches (BauGB) in der am 23. September 2004 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 sind erfüllt. Bei dem geplanten Bebauungsplan handelt es sich um einen bestandsbezogenen sogenannten einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich Festsetzungen über die Art der Nutzung trifft. Der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1. BauGB) und es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) von der Planung berührt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2. BauGB).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Ebenso wird auf die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet.

Um die Öffentlichkeit angemessen zu beteiligen, wird der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

4. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401 als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar weist das Planungsgebiet als Mischgebiet (gemischte Baufläche) aus. Für die geplante Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO ist daher der Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der stadtplanerischen Zielsetzung, den Zentrumsbereich von Wetzlar und den Karl-Kellner-Ring auch künftig als Kommunikationsraum mit einer weit gefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten zu erhalten. Hier soll der tägliche Bedarf, aber auch der vorrangig gehobene spezielle Bedarf ab-



gedeckt werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll sich hier wieder ein Miteinander von Einzelhandel, Wohnen und nicht störendem Gewerbe entwickeln.

Innerhalb der Kerngebietsausweisung soll die Erdgeschosszone als attraktive Ladenzone gestärkt werden. Dementsprechend ist die Zulässigkeit der sonstigen konkurrierenden Nutzungen, insbesondere Vergnügungsstätten, im Rahmen des Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen zu regeln und zu steuern.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten löst vielfach städtebauliche Probleme aus. Im Vordergrund städtebaulicher Negativauswirkungen stehen sogenannte "trading-down"-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes) sowie eine Gefährdung des betroffenen Bereichs als bedeutsames Zentrum. Um der Zentrumsfunktion und der Funktion als Oberzentrum gerecht zu werden, ist zur Versorgung der Bevölkerung von Wetzlar und dem Umland ein entsprechendes Ladenspektrum erforderlich; gerade auch in den nicht ganz so attraktiven sogenannten 1 b Lagen. Es besteht die Gefahr, dass traditionelle Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verdrängt werden. Diese Einrichtungen sind vielfach nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und können teilweise wenig personalintensiv geführt werden, was zu einer überdurchschnittlichen Finanzkraft der Betreiber führt. Sie sind daher in der Regel bereit weitaus höhere Mietpreisforderungen für Geschäftslokale zu akzeptieren, als sich die sogenannten "seriösen" Einzelhandelsgeschäfte leisten können.

Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch eine Umnutzung als Vergnügungsstätte stellt einen Verlust von Attraktivität für das Wetzlarer Zentrum dar.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ist somit aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation, sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft, geboten, damit die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Zentrums von Wetzlar und seiner Randbereiche erhalten bleiben kann.

In den Ober- und Untergeschossen werden Vergnügungsstätten in beschränktem Umfang als Ausnahme zugelassen, so dass der Gebietscharakter eines Kerngebietes gewahrt bleibt.

Bordelle und bordellartige Betriebe sollen allgemein aber auch als Teil einer "seriösen" gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere verhindert werden, dass z. B. die im Plangebiet vorhandenen Hotelbetriebe eine solche Umnutzung erfahren. Bordellbetriebe führen zu ähnlichen "trading-down"- und unerwünschten Verdrängungseffekten wie die Vergnügungsstätten.

Gestärkt werden soll die Wohnnutzung im Plangebiet. Darum wird gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen außer in den Erdgeschossen in allen anderen Geschossen allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung hat die Belebung der Kernstadt zum Ziel und soll die Umnutzung früherer Einzelhandelsflächen, Büro- und Praxisräume in den Obergeschossen planungsrechtlich ermöglichen und erleichtern.



6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

Der Einsatz von Alternativenergien wie Solarnutzung, Photovoltaik usw. ist zulässig.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.