



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	05.05.2010	1751/10 - I/612
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.05.2010	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	18.05.2010	2	
Bauausschuss	25.05.2010	3	
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2010	8	

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Niedergirmes
Bebauungsplan Wetzlar Nr. 405 „Nahversorgungszentrum Naunheimer
Straße/Dammstraße“**

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 405 "Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße/Dammstraße"
Übersichtsplan M 1:1000

Beschluss:

1. Für das Anwesen Naunheimer Straße 36 und 36 a in Niedergirmes wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße/Dammstraße“.
2. Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriefachmarkt, bis zu 3 im planungsrechtlichen Sinne kleinflächigen Fachmärkten sowie ergänzende Nutzungen, insbesondere Dienstleistungen. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Niedergirmes, Flur 5, Nr. 4/6, 15/5, 19/11 - 19/16, 22/2 – 22/9, 32/1, – 32/3, 33/4, 33/5 tlw., 39/15 tlw., 165/2, 165/3, 166/4 und 179.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches. Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches sind einzuleiten.
5. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich aller erforderlicher Fachgutachten und Untersuchungen sowie die auf Grund der Maßnahme erforderlichen baulichen Änderungen und Anpassungen der öffentlichen Verkehrsanlagen inklusive der hierfür notwendigen Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger, der Firma WMOK Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG Großenlöder, übernommen. Einzelheiten sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Wetzlar, den 03.05.2010

gez. Beck

Begründung:

Das auf eine Erstbebauung in den 1950er Jahren zurückreichende Ensemble besteht im Wesentlichen aus zwei Baukörpern, die als Auslieferungslager, als Diskothek, als Möbelmitnahmemarkt, als Gemeindesaal einer kirchlichen Einrichtung, als Fitness-Studio und durch das Aufstellen von Wohncontainern auch als Asylanten-Wohnheim genutzt wurde. Aktuell vorhanden sind ein Lebensmittel-Supermarkt, ein Schnäppchen-Markt und ein Textildiscounter aus dem Bereich des Einzelhandels. Augenfällig ist zudem eine Waschstraße sowie Waschplätze in Selbstbedienung. Während das südliche Gebäude mit Lebensmittel-Supermarkt und Schnäppchen-Markt grundsätzlich erhalten werden kann, ist das im Zeitablauf kontinuierlich erweiterte Gebäude im nördlichen oberen Bereich des Plangebietes für eine Folgenutzung ungeeignet. Es soll niedergelegt werden, auch die Waschplätze und die ehemaligen Wohncontainer zwischen den beiden Gebäuden werden entfernt. Das zur Naunheimer Straße hin ansteigende Gelände begründet die Notwendigkeit der vertikalen Gliederung. Das im südlichen Teil des Plangebietes gelegene zweigeschossige Gebäude soll umgebaut, saniert und erweitert werden. Der Rewe-Supermarkt soll nach dessen Sanierung als leistungsfähiger Vollsortimenter in das 1. Obergeschoss umsiedeln, das Erdgeschoss wird anschließend umgebaut. Geplant ist die Integration einer Filiale von Aldi_{Süd} sowie eines Drogeriefachmarktes. Beide Ebenen werden durch Fahrsteige verbunden, die in einer dem Bestandsgebäude vorgebauten Passage untergebracht werden. Die derzeitige Waschbeton-Optik verschwindet. Das Gebäude wird sich nach der energetischen und gestalterischen Sanierung hell und freundlich darstellen, wobei die verglaste Passage mit den Fahrsteigen zusätzlich ein hohes Maß an Transparenz erzeugt.

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile werden niedergelegt und durch einen L-förmigen Baukörper, der sich in seiner äußeren Gestalt an das dann bereits sanierte Bestandsgebäude angleicht, ersetzt. In diesem Gebäudekomplex wird Raum geschaffen für mehrere Fachmärkte, Dienstleistungsanbieter, Gastronomie usw., um dem bereits im Bestand ansässigen Textildiscounter und dem Schnäppchen-Markt die Möglichkeit des Verbleibs zu geben. Die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden wird für den Kunden und Besucher durch ein durchgehendes Vordach hergestellt.

Die Andienung aller Märkte erfolgt im Nordosten von der Naunheimer Straße aus, aber auch eine Zufahrt zu den auf zwei Ebenen versetzt anzuordnenden Kundenparkplätze bleibt hier erhalten. Die Hauptzu- und abfahrt wird zukünftig allerdings von der Dammstraße L3285 aus erfolgen. Im Zuge der Plankonkretisierung wird die Möglichkeit eines Versetzens der Waschstraße geprüft.

Da die Ausweisung von Sondergebieten im Sinne § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie sie im Regionalplan Mittelhessen formuliert sind, berühren können, fand bereits am 17.02.2010 eine Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen statt. Unter der Prämisse, dass auch zukünftig die Nahversorgung, d.h. die Versorgung der Stadtteile Niedergirmes und Naunheim mit Gütern des täglichen Bedarfs im Mittelpunkt steht und die Verkaufsfläche sich im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich erhöht, wurde Zustimmung signalisiert. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan ist nicht erforderlich.

Vorhandene Verkaufsflächen: 2.200 qm Lebensmittelvollsortimenter (Rewe)
 2.200 qm Schnäppchenmarkt (Dollar Hugo)
 800 qm Textildiscounter (KiK, ehem. Lidl)
 350 qm Autozubehör

5.550 qm Summe

Geplante Verkaufsflächen: 2.200 qm Lebensmittelvollsortimenter
 1.050 qm Lebensmitteldiscounter
 800 qm Drogeriefachmarkt
 1.800 qm Gesamtverkaufsfläche für 3 Fachmärkte
 einschl. der bereits vor Ort ansässigen Textil-
 und Schnäppchenmärkte (je Fachmarkt max.
 800 qm)

5.890 qm Summe

Der besonderen Würdigung bedarf vorliegend das Thema Verkehr. Erste Gespräche mit dem Planungs- und Hochbauamt, der Straßenverkehrsbehörde, der Verkehrsplanung beim Büro des Baudezernenten, der lokalen Nahverkehrsorganisation beim Büro des Magistrates sowie dem Koordinationsbüro für Jugend und Soziales und einer Begehung im Jahr 2009 waren Anlass für eine Verkehrserhebung und ein Abschätzen der Leistungsfähigkeit möglicher Anschlussknoten. Die Ergebnisse sind in das dem Bebauungsplan-Vorschlag zugrundeliegende Gestaltungskonzept eingeflossen:

- Der Andienverkehr wird westlich entlang der Gebäude zu den dort angeordneten Ladezonen geführt, die Möglichkeit der Umfahrt – Zufahrt von der Naunheimer Straße, Ausfahrt auf die Dammstraße – ist gegeben.
- Für den Kundenverkehr wird die vorhandene Zu- und Abfahrt Dammstraße ausgebaut. Über diesen Anschluss soll zukünftig der Hauptverkehr abgewickelt werden.
- Die Zu- und Abfahrt zu dem Park- und Festplatz im Süden des Planstandortes bleibt unverändert.
- Für den von Norden kommenden Zielverkehr wird durch eine Verlegung der Bushaltestelle in Richtung Einmündung Naunheimer Straße ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen geschaffen.
- Durch die Rückverlegung und Verlängerung der Bushaltestelle sowie den nahtlos anschließenden Rechtsabbiegestreifen wird zusätzlich Raum für die zu Schulbeginn und Schulschluss hier vermehrt Stellplätze nachfragenden Linienbusse geschaffen.
- Der Radweg entlang der Landesstraße bleibt erhalten, er wird partiell aber von der Straße abgerückt und so angeordnet, dass er hinter der Buswartehalle verläuft, um das ungehinderte Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.
- Die Verlegung der Bushaltestelle und eine Umgestaltung der Fußgängerunterführung Dammstraße mit entsprechender Zuwegung werden zudem dafür Sorge tragen, die Akzeptanz der Unterführung zu erhöhen, d.h. im Gegenzug eine Gefährdung von Schülern, die die Dammstraße auf der Fahrbahn queren, zu reduzieren. Ein erstes Gestaltungskonzept für den Platz vor den beiden Röhren liegt vor und belegt, dass durch eine entsprechende Umgestaltung die Einsichtnahme verbessert werden kann. Hierdurch wird eine weitergehende soziale Kontrolle gewährleistet, Angsträume werden vermieden.
- Das Ziel, Angsträume zu vermeiden, verfolgt auch der im Rahmen des Programms der Sozialen Stadt angestrebte Ausbau und die Beleuchtung der Fußwege in Richtung Gartenstraße bzw. Untergasse der Altortslage von Niedergirmes.

In der Zusammenschau wird die Erreichbarkeit aller Verkehrsteilnehmer auf einem hohen Qualitätsniveau sichergestellt und zudem derzeit vorhandene Gefährdungspotenziale für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer reduziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt über das 2007 für die Widernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bundesweit eingeführte beschleunigte Verfahren. In dem Verfahren nach § 13a bedarf es zwar keiner formalen Umweltprüfung, dennoch wurden bereits erste Begehungen zur Erörterung sich aus dem Artenschutz möglicherweise ergebenden Fragestellungen durchgeführt. Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen steht der Artenschutz der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger, die WMOK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG Großenlöder. Das gleiche gilt für die durch das Investorenprojekt verursachten notwendigen baulichen Änderungen und Anpassungen der öffentlichen Verkehrsanlagen inklusive der hierfür erforderlichen Planungsleistungen. Einzelheiten hierzu werden in einem zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.