



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	18.03.2013	1390/13 -I/304
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.03.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße", 1. Änderung

Anlage/n:

- Anlage 1 B-Plan DIN A 3 (ohne Maßstab)
- Anlage 2 Zeichenerklärung zum B-Plan
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung zum Begründung zum B-Plan
- Anlage 5 Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6a Karte zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (genordet, M 1 : 2.500)
- Anlage 7 Hydraulische Hochwasserberechnung

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

4. Dem vorliegenden Entwurf wird zugestimmt. Gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen

Wetzlar, den 18.03.2013

gez.
Semler
Stadtrat

Begründung:

1. 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 ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel, Spielhallen und andere 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. Damit folgt der Bebauungsplan auch der Zielsetzung des Innenstadtentwicklungskonzeptes - ISEK, welches für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn ein neues, dem Fluss zugeordnetes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen vorsieht.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes tangiert im östlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Bereits mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wies das Regierungspräsidium Gießen darauf hin, dass wasserrechtliche Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausreichend berücksichtigt seien. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Gießen wurde schließlich vereinbart, dass in einem Änderungsverfahren wasserrechtliche Belange verstärkt in der Plankonzeption berücksichtigt werden sollen.

2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ und befindet sich

- nördlich der Brückenstraße und dem Buderusplatz,
- östlich der Gloelstraße,
- südlich der als Hochstraße gelegenen Bundesstraße B 49 bzw. der Bannstraße und der Spinnereistraße sowie
- westlich der Lahn.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 9,03 ha.

Die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange erfolgt in der Festsetzung einer 15 m breiten Bauverbotszone sowie einer sich daran anschließenden 15 m breiten Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Die Bauverbotszone wird auf einer Breite von 10 m als öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg (Lahnuferweg) und auf eine Breite von 5 m als private Grünfläche festgesetzt. Der bestehende Lahnuferweg wird demnach um eine 5 m breite öffentliche Grünfläche ergänzt. Daran schließt sich eine 5 m breite private Grünfläche an, die sich aufgrund der Unzulässigkeit von Einfriedungen voraussichtlich als halböffentlicher Raum präsentieren wird. In der öffentlichen Grünfläche sind lediglich Gehwege sowie eine Möblierung des Freiraumes zulässig. In der privaten Grünfläche sind darüber hinaus noch Stellplätze und

ihre Zufahrten zulässig, sofern sie einen Flächenanteil von 30% an der privaten Grünfläche nicht überschreiten.

Der Bauverbotszone schließt sich eine 15 m breite Baubeschränkungszone an. Diese ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Hochbauten zulässig, sofern sie durch eine geeignete Bauweise (z. B. durch Aufständigung) keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss besitzen und ein entsprechender Retentionsraumausgleich nachgewiesen werden kann. Der Retentionsraumausgleich hat vorzugsweise durch Abgrabung innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu erfolgen.

Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geänderte Situation. Gleichzeitig werden die Baugrenzen und Baulinien sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet.

3. Verfahrensablauf

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 64.711 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 bis 1,0 liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Schwellenwerte von 20.000 bis 70.000 m², sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei der Vorprüfung überschlägig zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die als Anlage beigefügte Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erwarten sind. Bei der überschlägigen Überprüfung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von wesentlichen umweltrelevanten Problemen erkennbar. Dies ergibt sich vor allen Dingen aus der Tatsache, dass die Planänderung im Wesentlichen eine Integration von wasserrechtlichen Belangen durch die Festsetzung von Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Überschwemmungsbereich der Lahn beinhaltet. Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf den Hochwasserschutz, werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung verstärkt Berücksichtigung finden.

Zunächst werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die berührten Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Während dieses Verfahrensschrittes werden weitere umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet. Erst danach erfolgt die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Um Beschlussfassung wird gebeten.