



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	10.06.2014	2013/14 - I/440
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.06.2014		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 231 "Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße" einschließlich 1. Änderung, Wetzlar - Einleitungs- und Offenlegungsbeschluss

Anlage/n:

1. Bebauungsplan (unmaßstäblich verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
2. Legende zum Bebauungsplan
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes (unmaßstäblich verkleinert, Original hängt in der Sitzung aus)
4. Legende der 1. Änderung
5. Textliche Festsetzungen der 1. Änderung
6. Begründung mit Umweltbericht zum Aufhebungsverfahren

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße“, Wetzlar einschließlich der 1. Änderung wird zugestimmt.
2. Der aufzuhebende Bebauungsplan einschl. 1. Änderung ist gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, 10.06.2014

gez. Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße“ besitzt seit dem 03.01.1970 Rechtskraft. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um das Gebiet in der Neustadt zwischen der Sophienstraße, der Waldschmidtstraße, der Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße neu zu entwickeln. Hierzu sollte die historische Bausubstanz abgebrochen und mit einer geschlossenen Blockrandbebauung mit bis zu zehngeschossigen Gebäuden ersetzt werden.

Am 14.04.1988 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Gegenstand der 1. Änderung war die Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf bis zu vier Vollgeschosse. Auch in der 1. Änderung ist eine gänzliche Umstrukturierung des Plangebietes vorgesehen. Anfang der 90er Jahre wurde an der Sophienstraße auf Grundlage dieses Konzeptes das Arbeitsamt (heute Agentur für Arbeit) errichtet. Auf einen geplanten Erweiterungsbau, der sich entlang der Waldschmidtstraße erstrecken sollte, wurde hingegen verzichtet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich hinsichtlich seiner Festsetzungen an dem Konzept für den Erweiterungsbau.

Es bestehen derzeit Bauabsichten im Bereich Waldschmidtstraße/Sophienstraße mit einem teilweisen Abbruch der historischen Bausubstanz und der Neuerrichtung von Wohn- und Geschäftshäusern. Nach den Maßgaben des Bebauungsplanes wären demnach bis zu fünf Geschosse (vier Vollgeschosse zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss) in geschlossener Bauweise (ohne seitlichen Grenzanstand zu den Nachbargrundstücken) und mit einer Grundflächenzahl von 1,0 (100%ige Ausnutzung des Grundstücks mit dem Hauptgebäude) zulässig. Dies entspricht nicht mehr den heutigen stadtentwicklungspolitischen Zielen. Angestrebt wird vielmehr eine Aufwertung der Wetzlarer Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe. Gleichzeitig soll der Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes aus der Zeit von ca. 1900 bis 1960 bewahrt werden, Neubauten sollen sich dieser Baustruktur hinsichtlich Höhe, Kubatur und Lage anpassen.

Von daher soll der Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das derzeitige städtebauliche Planungsziel der Bestandsbewahrung der vorhandenen Baustruktur mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit Dienstleistungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gewährleistet.

2. Verfahrensablauf

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung findet weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung. Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Um dennoch das Aufhebungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen wurde bereits das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In der Zeit vom 06. Mai bis einschließlich 13. Juni 2014 fand die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) statt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen zum Aufhebungsverfahren ein.

3. Weiteres Verfahren

In Kürze wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt dann die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.