

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Wetzlar Nr. 231

**„Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite
Straße und der Moritz-Budge-Straße“,**

einschließlich der 1. Änderung

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

Stand Entwurf Juni 2014

6103-Wz-231-Begründung zum Aufhebungsverfahren.doc

Inhalt:

T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Lage des Planungsgebietes.....	4
3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
4. Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße	6
4.3 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße, 1. Änderung.....	7
T E I L 2 – Umweltbericht	8
5. Einleitung	8
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Aufhebungsverfahrens	8
5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	8
6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	10
6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7. Zusätzliche Angaben.....	10
7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	10
7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	10
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10

T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens

1. Ziel und Zweck der Planung

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 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.

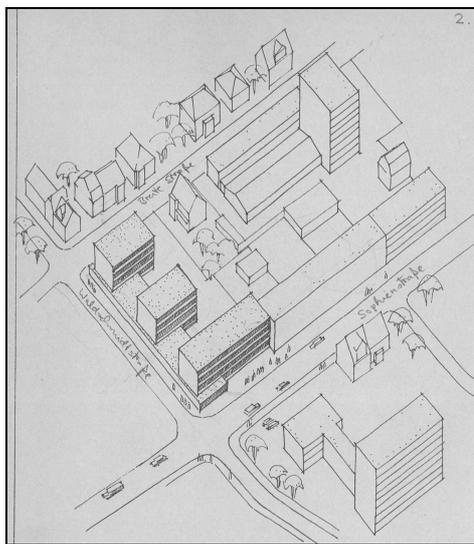


Abb. 1 – Bebauungskonzept 1967

Am 14.04.1988 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Gegenstand der 1. Änderung war die Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von bis zu zehn auf nunmehr maximal 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.

Die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele entsprechen 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 1900 bis 1960 bewahrt werden, Neubauten sollen sich dieser Baustruktur hinsichtlich Höhe, Kubatur und Lage anpassen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung steht der Bebauungsplan entgegen, von daher soll er ersatzlos aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das derzeitige städtebauliche Planungsziel der Bestandsbewahrung der vorhandenen

Baustruktur mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit Dienstleitungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gewährleistet.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt in der Wetzlarer Innenstadt (Neustadt) und umfasst den Bereich zwischen der Sophienstraße, der Waldschmidtstraße, der Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße.

Das nachfolgende Schaubild verdeutlicht die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet.

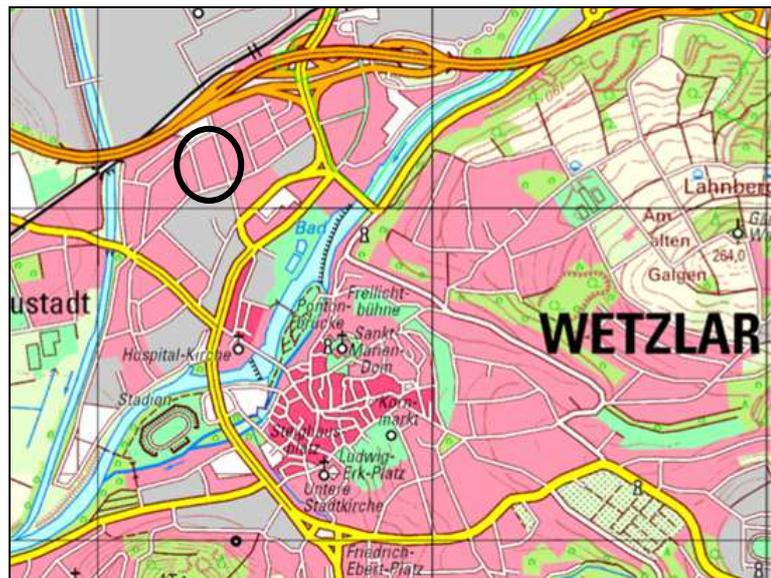


Abb. 2 - Lage des Plangebietes

3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit stark durch das Gebäude der Agentur für Arbeit geprägt. Das dreigeschossige, in Teilen viergeschossige Gebäude nimmt einen Großteil des Plangebietes ein. Um das Gebäude der Agentur für Arbeit sind großzügige Stellplatzflächen angeordnet, die mit Solitärbäumen durchgrünt sind.

Über das Gebäude der Agentur für Arbeit hinaus ist die traditionelle, historische Baustruktur teilweise noch vorhanden. Drei Gebäude befinden sich im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, fünf im Süden. Diese Gebäude sind wohngenutzt. Das Gebäude an der Ecke Waldschmidtstraße/Sophienstraße beherbergte über viele Jahre hinweg eine Gastronomie, es steht derzeit leer. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig und überwiegend an der Straßenbegrenzungslinie, teilweise ohne Grenzabstand zum Nachbargebäude errichtet. Einzelne Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

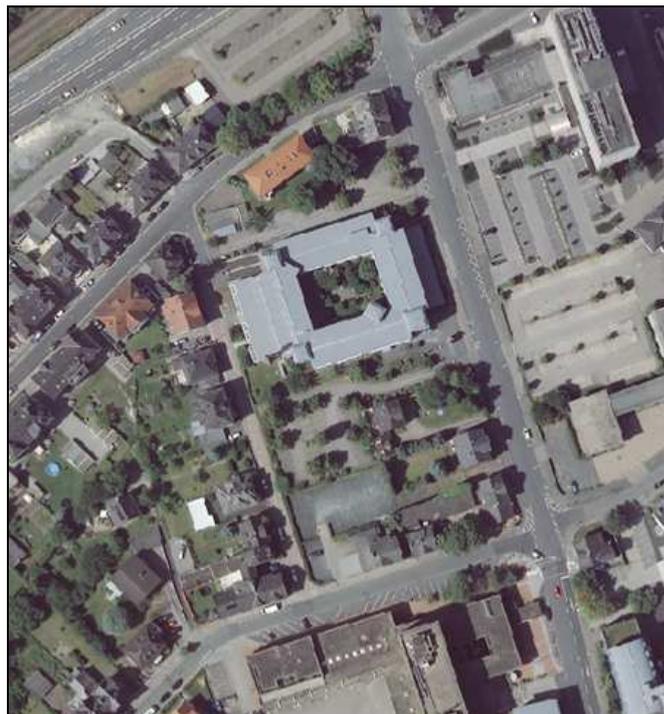


Abb. 3 - Luftbild des Plangebietes

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude dar.



Abb. 4 - Auszug aus dem Regionalplan



Abb. 5 - Auszug aus den FNP

4.2 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße

Der Bebauungsplan Nr. 231 wurde zum Zweck aufgestellt, um das Gebiet zwischen der Sophienstraße, der Waldschmidtstraße, der Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße komplett neu zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 231 wurde mit Datum vom 03. November 1969 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und trat am 03.01.1970 in Kraft.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 231 ein Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind gem. BauNVO von 1968

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Ursprungsbebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, max. zwei bis zehn Vollgeschosse (VG) sowie eine geschlossene Bauweise mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien sind für Erd- und Obergeschosse differenziert festgesetzt.

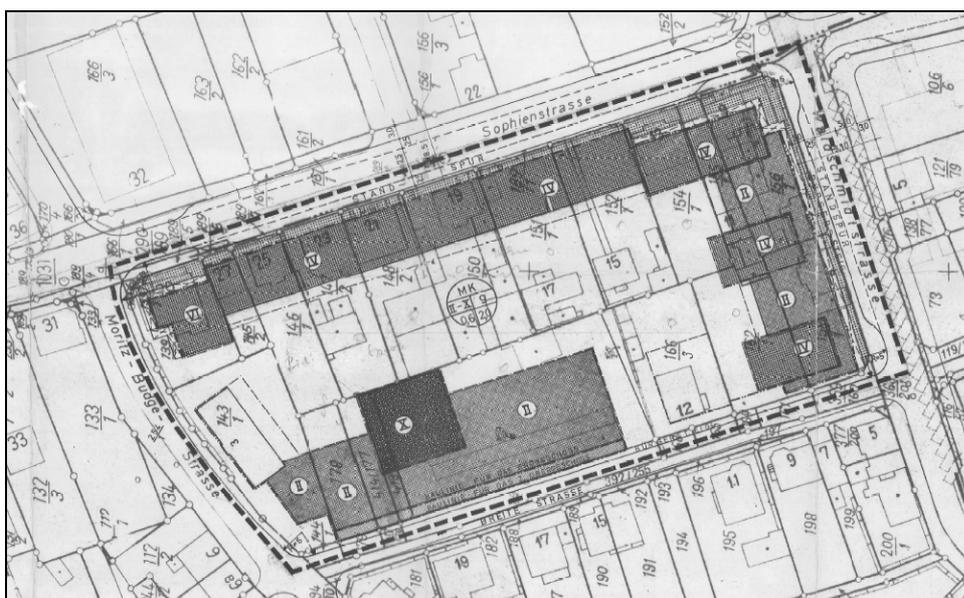


Abb. 6 - Bebauungsplan Nr. 231

4.3 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat am 14.04.1988 in Kraft. Gegenstand der 1. Änderung war im Wesentlichen die Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Zuge der 1. Änderung auf max. vier VG reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,4 erhöht. Zuvor waren eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Ein Teilbereich des Plangebietes entlang der Moritz-Budge-Straße ist nun als Mischgebiet festgesetzt (zuvor Kerngebiet). Dies zeigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf ein konkretes Vorhaben abgestellt wurde (hier: Neubau des Arbeitsamtes), ohne dass es damals das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab.

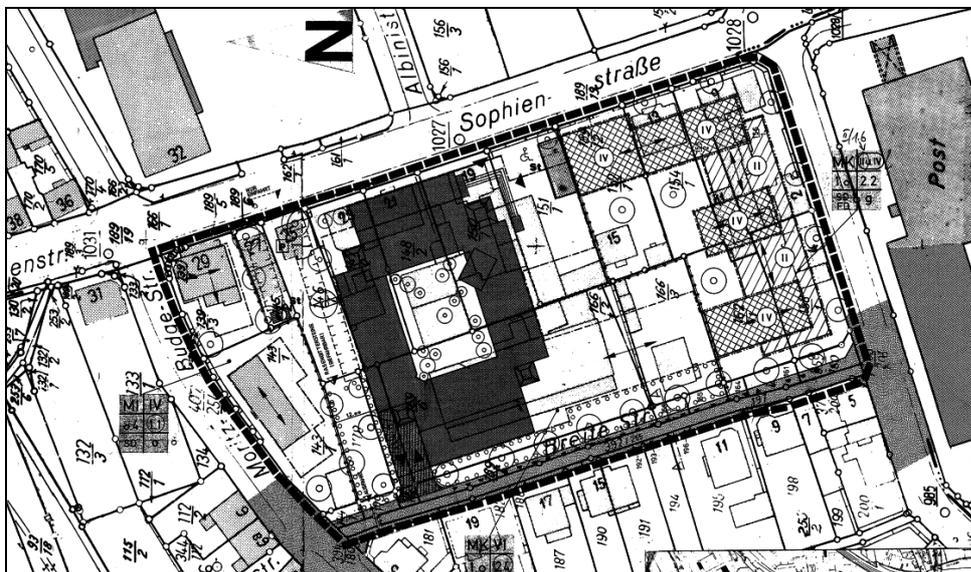


Abb. 7 - Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 231 einschließlich der 1. Änderung soll nun aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben müssen sich künftig hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Erleichtert wird nun die Errichtung von Wohngebäuden, die nach der Festsetzung des Bebauungsplanes (Kerngebiet) nur ausnahmsweise zulässig sind.

Vorhandene Baufluchten sind nach einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Eine Ausnutzbarkeit von bis zu 1,0 - dies entspricht einer 100%igen Ausnutzung des Baugrundstückes - wird künftig auf Grundlage des § 34 BauGB nicht mehr möglich sein. Auch hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe wird sich künftig die bauliche Entwicklung an der Nachbarbebauung orientieren müssen.

T E I L 2 – Umweltbericht

5. Einleitung

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Aufhebungsverfahrens

Inhalt und Ziel des Aufhebungsverfahrens sind Kapitel 1 der Begründung zu entnehmen.

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes einschl. 1. Änderung sind die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden:

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die bestehende Bebauung, die Stellplatzflächen und sonstige intensive Flächennutzungen sind die natürlichen Böden innerhalb des Plangebietes vollständig antropogen geprägt. Die wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert aus den bereits errichteten Nutzungen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet nach § 34 BauGB eine geringere Nutzung des Bodens möglich, als es der Bebauungsplan zulässt. Betroffen sind vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen. An die Stelle der Festsetzung der Baufelder tritt nach Planaufhebung ein stärker am Bestand orientierter planungsrechtlicher Zulässigkeitsmaßstab. Das verringert prinzipiell die mit Bauvorhaben einhergehenden Eingriffe in die Bodensubstanz. Grundsätzlich wird der Beurteilungsspielraum nach Aufhebung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingriffe in den Boden geringer. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind demnach nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht vorhanden. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die zukünftige planungsrechtliche Bewertung sind Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Signifikante Änderungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser treten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ein.

Schutzgüter Flora und Fauna

Vor dem gesetzlichen Hintergrund der nationalen und europäischen Gesetzgebung sind artenschutzrechtliche Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein wichtiger Bestandteil der Artenschutzregelung ist der Schutz europaweit gefährdeter Arten, die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden können, da sie unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommen können. Dieser Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VRL) flächendeckend wirksam. Innerhalb des Plangebietes sind vereinzelt Gehölzstrukturen vorzufinden, die einen Lebensraum für geschützte Arten darstellen können. Auf den Artenbestand im Plangebiet hat das Aufhebungsverfahren selbst keinen Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben in jedem Einzelfall anzuwenden. Des Weiteren verfügt die Stadt Wetzlar über eine Baumschutzsatzung, die unabhängig der planungsrechtlichen Zuordnung des Plangebietes zum beplanten oder unbeplanten Innenbereich gültig ist.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sind demnach nicht zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter Luft und Klima erwartet.

Schutzgüter Kultur und Ortsbild

Die Schutzgüter Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch Aufhebung des Bebauungsplanes eine stärkere Berücksichtigung finden, da durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB die bestehende bauliche Struktur stärker berücksichtigt wird.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Auch negative Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die Festsetzungen, mit der Folge, dass die Rechtsgrundlage für eine Bebauung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit bis zu einer fünfgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise gegeben ist.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine stärkere Orientierung von Vorhaben an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Sinne des Einfügens in die nähere Umgebung gegeben.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die ökologische Qualität des Plangebietes ist insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Vorbelastung als gering zu bewerten. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Die Flächen werden sich voraussichtlich nicht grundlegend anders entwickeln als bei Nichtrealisierung der Aufhebung; im Gegenteil, die hohen Ausnutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan momentan mit einer GRZ bis zu 1,0 ermöglicht, werden nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr zu realisieren sein. Insofern werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen. Alternativ zum Aufhebungsverfahren bietet sich lediglich eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an. Diese Option steht der Stadt Wetzlar auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes zur Verfügung, sofern erkannt werden sollte, dass die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes über das Instrument des § 34 BauGB nicht ausreichend hergestellt werden kann und damit ein Planbedarf besteht.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft beiträgt und der derzeitige Zustand der Umwelt bewahrt wird, sind zusätzliche Erhebungen nicht erforderlich.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorgeschriebene Überwachung, das so genannte „Monitoring“ soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen. Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 231 einschl. der 1. Änderung ersatzlos aufzuheben. Nach Bebauungsaufhebung ist eine städtebauliche Entwicklung zu erwarten, die der Gesetzmäßigkeit des § 34 BauGB folgend, durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt wird. Bestandsschützende Beurteilungsaspekte werden künftig

eine größere Rolle spielen. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten, im Gegenteil, die hohen Ausnutzungsziffern, die der Bebauungsplan derzeit noch ermöglicht, werden künftig nicht erreicht werden können.

Eine Pflicht zur Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen besteht nicht, auf ein Monitoring kann verzichtet werden.

Aufgestellt
im Juni 2014

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
bearbeitet: Dipl. Geogr. E. Struhalla