



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	10.06.2015	2504/15 - I/559
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	22.06.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	30.06.2015		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Einleitungsbeschluss 2. Änderung B-Plan 402 'Bahnhofstraße'

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung (verkleinert)
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, rechtskräftige 1. Änderung (M 1:2000)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 10.06.2015

gez. Semler

Begründung:

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. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 9,03 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft und regelt maßgeblich wasserrechtliche Belange, wie etwa die Einrichtung einer Bauverbots- und einer Baubeschränkungszone. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden sollen.

Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt nun der Eigentümer des „Lahnhofs“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 sind für das vorbezeichnete Areal als Art der Nutzung Mischgebiet und großzügige, das Areal „zerschneidende“ öffentliche Verkehrsflächen festgelegt. Die Art der Nutzung als Mischgebiet kann in die 2. Änderung übernommen werden. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen steht jedoch einer Entwicklung des Areals zum attraktiven Wohnstandort entgegen. Für den Bereich des Lahnhofs und der Lahnhofpassagen sind daher bauplanungsrechtliche Änderungen erforderlich, so dass eine Änderung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 402 nötig ist. Der Eigentümer benötigt mithin für eine höhere Planungssicherheit und für Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse zu Gunsten des Projekts ein deutliches Signal seitens der Stadt Wetzlar, dass eine Neuordnung des Geländes gewünscht ist. Hierfür soll das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ eingeleitet werden. Die 2. Änderung betrifft sodann nur den Teilbereich des Lahnhofs zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, der Lahn und der südlich gelegenen neuen Wohnbebauung in der Inselstraße mit einer Fläche von ca. 3 ha.

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).

Die exakte Gesamtgröße der Bauflächen der im Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächen steht noch nicht fest, wird jedoch den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreiten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls kann somit entfallen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.