



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	18.08.2015	2598/15 - I/581
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	31.08.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Aufhebung des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße,,  
- Aufhebungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

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

### **Beschluss:**

- 1. Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):**  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:
  - 1.1 Die Hinweise und Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen werden berücksichtigt.
  - 1.2 Der Hinweis von Hessen Archäologie wird berücksichtigt.
  - 1.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst werden

berücksichtigt.

**2. Aufhebungsbeschluss:**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu Ziffer 1.1 bis 1.3 einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Wetzlar, den 18.08.2015

gez. Semler

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

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 Straße ‚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 1990er 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.

Für den Bereich Waldschmidtstraße 2 / Sophienstraße 9-11 liegt ein Bauantrag für die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Es ist ein Abbruch der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Denkmalbelange wurden im Vorfeld geprüft, aus der Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen bestehen keine Bedenken gegen den Abbruch der bestehenden Gebäude Waldschmidtstraße 2 und Sophienstraße 9. In Abstimmung mit den verschiedenen Fachämtern wurde der Entwurf für die Neubebauung überarbeitet. Das zwei- bis viergeschossige Gebäude (zuzüglich Staffelgeschoss) sieht nun 14 Eigentumswohnungen, eine Gewerbeeinheit (Laden) sowie eine Tiefgarage vor. Drei Wohnungen werden barrierefrei und rollstuhlgerecht, die übrigen Wohnungen werden seniorengerecht errichtet. Des Weiteren wurde eine Artenschutzprüfung für den Abriss der Gebäudesubstanz und der Entfernung der Bäume vorgelegt. Das Bauvorhaben ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig, von daher kann nun der Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung aufgehoben werden.

### **2. Verfahrensablauf**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Von daher wurde beim Aufhebungsverfahren ein zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Des Weiteren wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt.

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 zwei Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25. Juni bis einschließlich 25. Juli 2014 durchgeführt. Es ging keine

Stellungnahme ein.

In der Zeit vom 04. November bis einschließlich 05. Dezember 2014 lag der aufzuhebende Bebauungsplan einschl. 1. Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Seitens der Öffentlichkeit ging keine weitere Stellungnahme ein. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen drei Stellungnahmen ein:

- Es liegt ein Hinweis zu einem Verdachtspunkt für Kampfmittel vor. Der Verdachtspunkt liegt auf dem Grundstück der Agentur für Arbeit, Sophienstraße 19-23.
- Des Weiteren liegen Hinweise zu verschiedenen Altstandorten vor. Sofern konkrete Bauabsichten vorliegen, sind zunächst der Verdachtspunkt sowie die Altstandorte auf der Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsebene näher zu untersuchen und mit den zuständigen Behörden ggf. erforderliche Maßnahmen abzustimmen.
- Des Weiteren ging ein Hinweis von Hessen Archäologie ein, dass Bodendenkmäler im Plangebiet nicht bekannt sind.

Um Beschlussfassung wird gebeten..