



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

| | | |
|--------------------------|------------|-----------------|
| Planungs- und Hochbauamt | 29.07.2015 | 2568/15 - I/579 |
|--------------------------|------------|-----------------|

Beratungsfolge:

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

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“, 3. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Geltungsbereich der geplanten 3. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 288, 1. Änderung (Gesamtplan im Maßstab 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13a 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. § 13a 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 21.08.2015

gez. Semler

Begründung:

1. Planungsanlass

In der Stadt Wetzlar ist im Bereich des Busbahnhof-Vorplatzes und des Forums eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung als Ergebnis einer von acht „Zukunftsvisionen“ des Rahmenplans Bahnhofstraße geplant. Der hierfür vorgesehene Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“, 1. Änderung von 2004, der hier bereits Kerngebiet i. S. d. § 7 BauNVO festsetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer Feinsteuerung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke Nr. 10/22, 10/26, 10/27, 10/37, 15/1, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/14, 18/11, 18/12, 18/13, 259/21 und 10/39 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Zollamtsschleife und Bahntrasse

Westen: Hermannsteiner Straße

Süden: Bannstraße

Osten: Bahnhofstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,96 ha (9.630 m²).

3. Inhalt der Änderung

Die Ziele des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar: Die Baugrenzen der weiterhin als Kerngebiet festgesetzten Fläche sollen geringfügig erweitert sowie bestandsorientiert angepasst werden. Die bisher maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von derzeit 4 (8 bei Hotelnutzung) auf zukünftig 10 allgemein zulässige Vollgeschosse angehoben. Der Ausschluss der im Gebietstyp allgemein zulässigen Tankstellen aller Art und von Betrieben des Bordellgewerbes bleibt bestehen und wird in der angestrebten 3. Änderung durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergänzt.

Zudem wird angestrebt, Vergnügungsstätten sowie sonstige Arten von Einrichtungen, deren Angebot überwiegend sexuell geprägte Dienstleistungen umfasst, auszuschließen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel oder entsprechenden Unterhaltungsgeräten vorsehen bzw. deren Zweckbestimmung die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, soll auf die Unter- und Obergeschosse der im Plangebiet liegenden Gebäude beschränkt werden. So wird sichergestellt, dass eine

Erweiterung der unter Bestandsschutz stehenden, im Erdgeschoss gelegenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Zudem ist eine flächenmäßige oder quantitative Erweiterung der bestehenden Spielhallen auch bei einer Verlagerung in die Unter- und Obergeschosse unzulässig. Weiterhin soll die angestrebte Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet gesteuert werden. An der Festsetzung eines Kerngebietes i. S. d. § 7 BauNVO wird weiterhin festgehalten.

4. Verfahrensablauf

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Vorprüfung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten