



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	30.08.2016	0262/16 - I/84
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Bebauungsplanentwurf der geplanten 4. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 4. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 4. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 402, 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Heinz + Feier, Wiesbaden v. 09.08.2016

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 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. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den 30.08.2016

gez. Kortlüke

Begründung:

Planungsanlass

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 verschärft hätten. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel, 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass waren maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. 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 derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19. Mai 2016 gefasst. Die Änderung umfasst ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von 0,25 ha. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das Kaufhaus „Mauritius“ befindet. Der neue Eigentümer bricht das Kaufhaus ab und plant an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 1,2 ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche südlich der Coloraden zwischen Eduard-Kaiser-Straße, Bahnhofstraße und Gloelstraße. In diesem Baublock besteht entlang der Bahnhofstraße eine weitestgehend geschlossene Baustruktur. Entlang der Eduard-Kaiser Straße und vor allem entlang der Gloelstraße befinden sich großflächige Brachflächen und eingeschossige, für einen innerstädtischen Bereich untypische, Gebäudekörper mit teils schlechter Bausubstanz. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße plant der neue

Eigentümer einen Gebäudekomplex zu errichten, der den Baublock an dieser Stelle zu schließen vermag. Für die geplante Bebauung werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien sichergestellt, dass der Baublock in Form einer straßenbegleitenden Bebauung geschlossen wird. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen findet ebenfalls statt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar, im Stadtteil Niedergirmes, südlich des Bahnhofs und der Coloraden zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße, in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12. Der Geltungsbereich bezieht die Eduard-Kaiser-Straße in ihrer vollen Breite ein, umfasst einen 5 m breiten Streifen der Bahnhofstraße und einen Streifen entlang der Flurstücksgrenzen in der Gloelstraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,2 ha.

Inhalt der Änderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Dafür werden folgende Anpassungen notwendig:

- Anpassung der Mischgebietsflächen in Kerngebietsflächen
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für Fremdwerbung, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind)
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten bzw. dritten Vollgeschosses)
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen
- Dachflächenbegrünung
- Anpassung bzw. Änderung von Baugrenzen zu Baulinien
- Erweiterung der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ auf weitere Bereiche der Eduard-Kaiser-Straße

Im Übrigen wird der gesamte im Geltungsbereich gelegene Änderungsbereich auf die Baunutzungsverordnung 2013 umgestellt.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist ebenfalls nicht erforderlich.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der

Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit befinden sich die 2. Änderung (Geltungsbereich 2,15 ha) und die 3. Änderung (Geltungsbereich 0,25 ha) im Verfahren. Die 4. Änderung hat eine Geltungsbereichsgröße von 1,2 ha. Es ergibt sich durch die Addierung der 2. bis 4. Änderung eine zulässige Grundfläche von ca. 25.000 Quadratmetern.

Es ist somit vom Fall des §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von 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 Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt zurzeit, das Ergebnis wird bis spätestens zu Beginn der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Anfang Oktober dieses Jahres vorliegen. Aufgrund der Lage des Gebietes ist derzeit jedoch nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen, weshalb die Voraussetzungen des §13a BauGB voraussichtlich erfüllt sein werden.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.