STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	14.11.2016	0405/16 - I/117

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	21.11.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	29.11.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 5. Änderung
- Einleitungsbeschluss -

Anlage/n:

- Bebauungsplanentwurf der geplanten 5. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 5. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 402, 3. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird zugestimmt.

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 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 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den 14.11.2016 gez. Semler

Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtkraft. 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 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 war 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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst mit 0,25 ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das zuletzt leerstehende Kaufhaus „Mauritius“ befand. Der neue Eigentümer hat das Kaufhaus zurückgebaut und wird an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen errichten. Hierfür wurden jedoch Anpassungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Gleichzeitig sollte über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis des Rahmenplans Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich gesichert werden. Zudem erfolgten Anpassungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, zu den Dachformen und deren Ausgestaltung sowie zur Fassadengestaltung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.09.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und ist durch Bekanntmachung in der WNZ vom 07.10.2016 rechtswirksam.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst mit rd. 1,2 ha ebenfalls nur einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2011. Hierbei handelt es sich 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 Geltungsbereiches an der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße plant der neue Eigentümer einen Gebäudekomplex zu errichten, der das Areal in Form eines Baublocks an dieser Stelle zu schließen vermag. Für die geplante Bebauung werden ebenfalls Anpassungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Gleichzeitig soll über die Festlegung von Baulinien sichergestellt werden, dass das Areal in Form einer straßenbegleitenden Bebauung zu einem Baublock geschlossen wird. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen findet ebenfalls statt. Der Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 wurde am 28.09.2016 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Nunmehr ist im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes der 3. Änderung eine Aufstockung der geplanten Bebauung für eine zusätzliche Wohnung mit Blick zur Lahn vorgesehen, die nach den bisherigen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig ist. Daher sollen im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Bebauungskonzeption geschaffen werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstücke 146/3, 155/2 tlw., 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157 und 675/145.

Norden: Lahnhof

Osten: Lahn

Süden: Bebauung in der Inselstraße

Westen: Bahnhofstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,25 ha.

Inhalt der Änderung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die teilräumliche Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend die entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl in diesem Bereich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 5. Änderung werden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung teilweise ersetzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung von 2016 gelten unverändert.

Verfahrensablauf

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine 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 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.
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 durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.