



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	07.08.2017	0658/17 - I/209
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	15.08.2017		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“, 2. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf der geplanten 2. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 2. Änderung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 2. Änderung

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 228, 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus).

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ 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 2 Nr. 2, 2. Halbsatz und Nr. 3, 2. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den 07.08.2017

gez. Semler

Begründung:

Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1970 wurden 2016 die Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet. Damit sollte eine bessere bauliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks erreicht und die Umsetzung der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Bebauung ermöglicht werden. Besondere Berücksichtigung lag hierbei auf den denkmalschutzrechtlichen Belangen. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war entsprechend den früheren Festsetzungen die Ausweisung eines Kerngebietes i. S. d. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hinzu kamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden der Gebäude- und Nutzungsbestand durch entsprechende Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 abgebildet und die Voraussetzungen für eine aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht verträgliche bauliche Nachverdichtung durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude geschaffen. Zudem wurde die Festsetzung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst, dass die im Kontext der Lage des Plangebietes nicht verträglich unterzubringenden Nutzungen ausgeschlossen wurden. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Bebauung wurden schließlich die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich der Sophienstraße erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Zwischenzeitlich wurden jedoch für den baulich bereits im Umbruch befindlichen Teilbereich des Kerngebietes Nr. 3 seitens des dortigen Vorhabenträgers die Planungen angepasst. Die Planung sieht nunmehr ein zusätzliches oberstes Geschoss vor, das zwar jeweils um rd. 1,80 m zurückgesetzt werden soll, aber aufgrund der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition des § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) gerade noch ein zusätzliches Vollgeschoss ergibt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 von 2016 zwingend festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher um ein weiteres Vollgeschoss auf ein Höchstmaß von nunmehr $Z = VII$ erhöht. Damit trotz dieser Erhöhung gleichwohl kein komplettes Geschoss errichtet werden kann, das über die gesamte Grundfläche des darunter liegenden Geschosses reicht, wurde eine weitere Baugrenze aufgenommen, um somit die maximale Außenkante des obersten Geschosses festzulegen. Gleichzeitig werden die bisherigen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Kerngebiet Nr. 3 entsprechend der vorgesehenen Planung differenziert und geringfügig verändert.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst somit ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet Nr. 3 in Verbindung mit der Aufnahme einer weiteren „inneren“ Baugrenze, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen obersten Geschosses in diesem Bereich zu schaffen. Darüber hinaus werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Kerngebiet Nr. 3 an die aktuelle Planung angepasst und die Flächen für die vormals geplante Tiefgarage einschließlich der Planzeichen für die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Kerngebiet Nr. 3 aus der Planzeichnung

genommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard- Kaiser-Straße“ – 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 ersetzt sowie die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 45, die Flurstücke 134, 136/2, 136/3, 137/1, 152/1, 152/2, 156/1, 161/1, 162/1, 166/1, 166/2, 166/4, 183/3 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bannstraße, im Osten durch die Dalbergstraße, im Süden durch die Eduard-Kaiser-Straße und im Westen durch die Sophienstraße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha (12.254 m²).

Inhalt der Änderung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet Nr. 3 in Verbindung mit der Aufnahme einer weiteren „inneren“ Baugrenze, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen obersten Geschosses in diesem Bereich zu schaffen. Darüber hinaus wird die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Kerngebiet Nr. 3 an die aktuelle Planung angepasst und die Flächen für die vormals geplante Tiefgarage einschließlich der Planzeichen für die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Kerngebiet Nr. 3 aus der Planzeichnung genommen.

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 20.000m². 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 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3, 2. Halbsatz BauGB wird durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.