



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	20.02.2020	1586/20 - I/525
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	02.03.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 242 "Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße", Kernstadt Wetzlar, 1. Änderung  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan (ohne Maßstab, Original hängt in 1:1.000 aus)  
Antrag der Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e. V.  
Vorhaben – und Baubeschreibung

### **Beschluss:**

1. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 „Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 20.02.2020

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

Die Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e. V. verwaltet das Vermögen des ehemaligen Inhaberehepaares Dr. Hanny und Dr. Erich Pfeiffer der Pfeiffer Vakuumtechnik/Wetzlar. Hierzu zählt auch das Grundstück Bergstraße 31 in Wetzlar. Bei diesem Grundstück handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Pfeiffer Vakuumtechnik. Seit dem Umzug der Firma vor rund 50 Jahren werden die dort vorhandenen Gebäude in kleineren Einheiten vermietet.

Die Stiftung plant im östlichen Teil des Grundstücks nun eine Wohnnutzung. Die Gebäude in diesem Bereich sind nicht mehr sanierungsfähig und müssen abgerissen werden. Eine weitere Nutzung als reines Gewerbegrundstück ist wegen der besonderen Lage im Kernstadtbereich von Wetzlar mit umliegender Wohnbebauung nur bedingt möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Die Stiftung plant daher als Folgenutzung die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt rund 32 Wohneinheiten, welche später durch die Stiftung vermietet werden sollen. Die Nutzungen im westlichen Teil des Grundstücks sind von der Planung nicht berührt.

Die Stiftung plant bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Dafür ist dieses Grundstück wegen der Innenstadt Nähe und der barrierefreien Erreichbarkeit besonders gut geeignet. Es soll ein gemeinsames Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung ermöglicht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße“. Dieser ordnet die städtebauliche Situation beiderseits der Bergstraße zwischen Brühlsbachstraße und Friedenstraße. Entsprechend der damaligen Nutzung wurde das Grundstück Bergstraße 31 als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung steht einer Wohnnutzung als Folgenutzung entgegen und entspricht auch nicht mehr der städtebaulichen Gesamtsituation. Die Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO entspricht dagegen den realen städtebaulichen Verhältnissen und würde als planungsrechtliche Grundlage die geplante Wohnnutzung ermöglichen.

Die Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e. V. hat einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße“ gestellt, mit dem Ziel das Grundstück Bergstraße 31 zukünftig als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO oder als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festzusetzen (s. Anlage).

Das Bauvorhaben und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich sinnvoll und entspricht den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für einen zukunftsorientierten Stadtumbau. Aufgrund ihrer konflikträchtigen Lage mitten in der Stadt und dem sie einschränkenden Umfeld erfüllt die Fläche nicht mehr die Anforderungen an eine sinnvoll zu nutzende reine Gewerbefläche. Seit vielen Jahren ist ein Teil der vorhandenen und sehr aufwendig sanierten Gebäude an den „Internationalen Bund“ (IB) vermietet, welcher dort Flüchtlinge, insbesondere nicht volljährige Jugendliche betreut. Als Hauptmieter möchte der IB in den neu entstehenden Räumen vermehrt Sprachkurse für Flüchtlinge und deren Kinderbetreuung durchführen. Daher ist eine komplette Etage des Neubaus für den IB eingeplant. Andere, wirtschaftlich noch nutzbare Gebäude auf dem Grundstück sind an kleinere Gewerbebetriebe vermietet, z. T. auch mit stark sozialer Ausrichtung (z. B. Mädchenwerkstatt des IB). Diese Nutzungen sollen so auch zukünftig bestehen bleiben.

Mit der jetzigen Planung zum Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt rund 32 Wohnungen werden somit zum einen die bestehenden sozialen Angebote verbessert und ausgebaut, gleichzeitig wird innenstadtnah preiswerter Wohnraum geschaffen.

Der Beschlussvorlage ist als Anlage der Antrag der Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e. V. sowie ein Vorentwurf des Bebauungsplans beigefügt. Den Antragsunterlagen ist eine Beschreibung des geplanten Bauvorhabens mit Lageplänen, Ansichten und Schnitten beigefügt.

Der Antrag hat die Zielsetzung, das Grundstück entweder als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben wird die daraus entstehende Gemengelage durch das „Urbane Gebiet“ am besten charakterisiert. Es handelt sich um eine relativ neue Gebietskategorie, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Gegensatz zum Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Die Kategorie entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“. In Urbanen Gebieten gilt zudem tagsüber ein höherer Lärmimmissionsrichtwert.

Der vorhandene Bebauungsplan beinhaltet nur einen sehr kleinen Regelungsumfang, welcher sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Es ist vorgesehen, das gesamte Grundstück zukünftig als „Urbanes Gebiet“ festzusetzen. Im westlichen Teil sollen die sonstigen bisherigen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen beibehalten werden. Im östlichen Teil, in welchem die neue Wohnbebauung geplant ist, muss die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher 3 auf 5 angehoben werden. Im Gegenzug wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) reduziert. Zusätzlich wird eine absolute maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Baukörper der Wohngebäude trotz der höheren Anzahl der Vollgeschosse in ihrer Höhenentwicklung in ihre bestehende bauliche Umgebung einfügen. Weiterhin werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Lärmsituation und deren Auswirkungen auf das geplante Bauvorhaben zu prüfen, gegebenenfalls sind ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weiterhin sind die Themen Artenschutz und Altlasten mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung angepasst werden. Formal handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans.