



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	24.02.2020	1589/20 - I/526
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	02.03.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 412 "Parkhaus Goethestraße"
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verkleinert
Bebauungskonzept
Verkehrsuntersuchung Parkhaus Goethestraße
Verkehrsuntersuchung zur Altstadt in Wetzlar
Besonnungsstudie
Lärmimmissionsgutachten

Beschluss:

1. Das in der Anlage 1 dargestellte Konzept eines Parkhauses in der Goethestraße bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.
2. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. § 12 BauGB ausgefertigt.

4. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. 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 24.02.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Stadt Wetzlar hat bereits im Jahr 2015 ein „Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt“ erarbeiten lassen. Mit Beschluss vom 17.02.2016 (DS-Nr. 2734/15 - I/635) wurde das „Altstadtparkkonzept“ als strategischer Handlungsrahmen für die Parkraumoptimierung (auch im Vorgriff auf mögliche entfallende Stellplätze durch Umgestaltungsmaßnahmen in der Wetzlarer Altstadt) anerkannt. Es wurde beschlossen, dass die einzelnen Maßnahmen über gesonderte Gremienvorlagen beschlossen und sukzessive umgesetzt werden sollen.

Die entwickelten Konzeptbausteine für den ruhenden Verkehr betreffen die drei wesentlichen Nutzungstypen:

Einzelhandel und Dienstleistung, Kunden und Angestellte

Die Regelungen für die Parkstände im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Parkplätzen sollen vereinfacht und damit leichter begreifbar gemacht werden. Ergänzend sollen aber auch zusätzliche Angebote für das öffentliche Parken im Bereich der Altstadt geschaffen werden. Schließlich soll das Parkleitsystem optimiert werden.

Wohnen in der Altstadt, Bewohner und Besucher

Die Parkraumregelungen für das Bewohnerparken sollen vereinheitlicht werden. Die Gebührenpflicht bei vorhandenen Parkräumen soll auf eine Kernzeit (z.B. 9:00-18:00 Uhr) begrenzt werden. Bei allen Baumaßnahmen soll die Möglichkeit einer Schaffung zusätzlichen Parkraumes geprüft werden.

Tourismus

Angeregt wird die Neuordnung des ruhenden Verkehrs für Reisebusse. Wichtig sei zudem die Verbesserung der Informationen getrennt für Selbstanreisende per Pkw, Busfahrer von Tourismusbussen und Buspassagiere.

Wesentliche Schwächen bestünden laut dem Altstadtparkkonzept in der kleinteiligen und komplizierten Organisationsstruktur des angebotenen Parkraums in der Altstadt sowie in dessen Bewirtschaftung in Form von mit Parkscheinautomaten ausgestatteten Flächen oder per Parkscheibe kontrollierten Flächen. Dies würde Nutzer dazu verpflichten, die Parkdauer im Voraus begrenzen zu müssen. Ein flexibleres Angebot könne nur mit einer geschlossenen Anlage mit Schranken in der Zu- und Ausfahrt geschaffen werden. Die Tiefgarage unter dem Stadthaus am Dom erfülle zwar diese Anforderung, sei aber sehr schlecht zu befahren und würde daher von den Kunden und Besuchern der Altstadt nicht angenommen.

Neben weiteren Maßnahmen, wie der Straffung und Vereinfachung des Parkraumangebotes und der Parkraumregelungen, empfiehlt das Altstadtparkkonzept, durch neue Angebote zusätzliche Möglichkeiten für das Parken für die Öffentlichkeit sowie Besucher und Bewohner der Altstadt zu schaffen.

In Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Altstadtparkkonzeptes beauftragte die Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2018 (DS-Nr. 1149/18 - I/379) den Magistrat, mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) eine Vereinbarung mit dem Ziel zu treffen, auf dem ehemaligen Gelände der Kindertagesstätte Marienheim, „Goethestraße 7“, Gemarkung Wetzlar, Flur 15, Flurstücke 7/6, 8/1, 8/2, 14/3 und 14/4 ein Parkhaus mit mindestens 210 Stellplätzen zu planen, auszuschreiben, zu errichten und zu bewirtschaften, um den Stellplatzbedarfen im oberen Altstadtbereich Rechnung zu tragen.

Dabei wurde auch der Wegfall der öffentlich genutzten Stellplätze im Stadthaus am Dom berücksichtigt. Dass die Tiefgarage der geplanten „Dom-Höfe“ ausschließlich Bewohnern und Beschäftigten vorbehalten bleiben soll, ist durch die seit dem Bau des Stadthauses am Dom deutlich gestiegenen Stellplatzerfordernisse sowie die Prämisse bedingt, den Domplatz und die angrenzenden Gassen möglichst von gebietsfremdem Kfz-Verkehr freizuhalten: Zur Belebung der Altstadt und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollen u. a. der Großteil des Domplatzes und der Fischmarkt autofrei gestaltet werden. Ein Verkehrskonzept zur alternativen Verkehrsführung und zur Ausweitung der Fußgängerzone in der oberen Altstadt wurde in Auftrag gegeben und befindet sich derzeit in Erarbeitung.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Kindergartens Goethestraße 7 zwischen der Goethestraße und der öffentlichen Grünfläche „Rosengärtchen“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 15 Nr. 7/6, 8/1, 8/2 und 14/4 mit zusammen rd. 0,38 ha. Es handelt sich hierbei um die Baugrundstücke für das Parkhaus und die beiden Torhäuser.

Städtebauliche Konzeption und Erschließungskonzept

Das neue Parkhaus soll, von der Goethestraße aus gesehen, im rückwärtigen Teil des Anwesens angeordnet werden, es wird damit nicht straßenbildwirksam. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung und des Rosengärtchens wurde eine Architektur mit flacher Kubatur (s. Anlage) gewählt. Es wurde bereits eine Besonnungsstudie (s. Anlage) erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen in angrenzenden Gebäuden durch Veränderungen an der Architektur minimieren zu können.

Das Parkhaus erhält nach der aktuellen Konzeption 166 allgemein nutzbare Stellplätze, 7 barrierefreie Stellplätze, je 7 Stellplätze für Familien und Frauen sowie 23 Stellplätze für E-Autos mit Ladestation. Die sichtbare Höhe liegt zwischen rd. 5,5 m und 11,0 m über dem jeweiligen Gelände. Die Gebäudehöhe des Caritasverbandes bleibt deutlich unterschritten. Die Firsthöhe der tiefer liegenden alten Dechanei wird erreicht. Das Dach des Parkhauses wird begrünt.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt, von der Goethestraße aus gesehen, rechts der beiden Torhäuser. Die Leistungsfähigkeit der Abfertigungseinrichtung und der Einmündung der Parkhauszufahrt an der Goethestraße sind untersucht worden (s. Anlage „Verkehrsuntersuchung Parkhaus Goethestraße“). Darüber hinaus wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Verkehrsknotenpunkte in der Altstadt und deren Leistungsfähigkeit untersucht (s. Anlage „Verkehrsuntersuchung zur Altstadt in Wetzlar“). Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine gute Leistungsfähigkeit der Zufahrten und Knotenpunkte gewährleistet werden kann. Das Gutachten schlägt lediglich, schon mit Blick auf die Bestandssituation, zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Bereich Philosophenweg / Haarbachstraße, eine Signalisierung im Bereich des Knotenpunktes vor. Weitergehende Eingriffe in den Verkehrsraum und die Knotenpunkte sind nicht erforderlich.

Im vorderen Teil sind zwei Geschäftshäuser mit Büros geplant, damit auch künftig eine geschlossene Bebauung gewährleistet ist. Durch die gewählte Anordnung der Zufahrt wird die Südwestseite der beiden Ersatzneubauten offen gehalten, was wiederum für die Aufenthaltsqualität in den Gebäuden von Bedeutung ist.

Festsetzungen

Die bei der Bebauung zu wählenden Rahmenbedingungen machen eine Arbeitsteilung erforderlich, daher wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. § 12 BauGB, bestehend aus den drei Elementen Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag, gewählt:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet eine detaillierte Darstellung des Parkhauskonzeptes.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überträgt die städtebaulich relevanten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die formale Sprache der Bauleitplanung mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen.
- Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung, das heißt, die Durchführung von Freistellung und Neubebauung innerhalb einer vertraglich zu vereinbarenden Frist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedingen einander. Daher kann sich der Bebauungsplan auf die wesentlichen Festsetzungen, das heißt, die konkrete Formulierung der zulässigen Nutzungen, die differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Maßnahmen zum Immissionsschutz beschränken.

Verfahren

Da es sich bei dem Bau des Parkhauses und der beiden Wohn- und Geschäftshäuser um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einstufiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Planbereich teilweise als Gemeinbedarfsfläche „Kindereinrichtung“ dar und ist im Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung entsprechend an die Planung anzupassen.

Mit der Erstellung der Planunterlagen und der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Kosten der SEG das Planungsbüro Fischer aus Wettenberg beauftragt.

Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Immissionsschutzrechts

Für Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die einschlägigen Belange sind aber vollumfänglich abzuarbeiten, da nur so eine dem Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB hinreichend gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange möglich wird. So werden auch hier bereits seit 2019 tierökologische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen, werden mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Die Ergebnisse werden nach Abschluss der Erhebungen zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf Lärm - und Schadstoffimmissionen werden gleichfalls im Verfahren gutachterlich untersucht. Ein Lärmgutachten liegt bereits vor (s. Anlage). Die Erstellung eines Schadstoffimmissionsgutachtens wurde beauftragt und wird zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

