



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	08.09.2020	1770/20 - I/576
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	14.09.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlar Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße,,
Satzungsbeschluss**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
Bebauungsplan (verkleinert, Bebauungsplan hängt in M 1:500 in der Sitzung aus)
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan
Ergänzende Betrachtung der Parksituation in der Altstadt (Dipl.-Ing. Christian Lademacher)
Verkehrsuntersuchung Parkhaus Goethestraße (Heinz + Feier GmbH)
Verkehrsuntersuchung zur Altstadt in Wetzlar (Heinz + Feier GmbH)
Besonnungsstudie zum Parkhaus Goethestraße (Transsolar Energietechnik GmbH)
Schallimmissionsprognose (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing)
Stellungnahme über Kfz-bedingte Immissionen des geplanten Parkhauses (TÜV Süd Industrie Service GmbH)
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH)
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö)
14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- 1.1. Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

- 1.2. Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlar Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.2 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

- 3.1 Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die 14. Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis.

Wetzlar, den 08.09.2020

gez. Wagner

Begründung:

Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ gefasst.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses im Bereich der Goethestraße zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs in der oberen Altstadt sowie zur Errichtung von zwei in diesem Zusammenhang geplanten, miteinander verbundenen Geschäfts- und Bürohäusern.

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption der Vorhabenplanung fußt auf den durch die Stadtverordnetenversammlung gefassten Beschlüssen (Grundsatzbeschluss und Umsetzungsbeschluss zum „Projekt Domhöfe“) aus dem Jahr 2018, in Konkretisierung des 2015 beschlossenen Eckpunktepapiers zum Dom-Höfe Projekt und des 2016 beschlossenen Altstadtparkkonzepts.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich Gutachten trägt der Vorhabenträger des Parkhauses, die Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH (SEG). Diese hat für die Erstellung der Bebauungsplanung und die Begleitung des Bauleitplanverfahrens das Planungsbüro Fischer aus Wettenberg beauftragt.

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. 0,33 ha. Es handelt sich hierbei um die Baugrundstücke für das Parkhaus und die Geschäfts- und Bürohäuser. Hinzu kommt der vorgelagerte Abschnitt der Goethestraße.

Planungsstand und Umsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Vorhabenplanung wurde nach Aufstellung der Beschlussfassung fortlaufend konkretisiert. An der grundsätzlichen Konzeption, Kubatur und Höheneinstellung haben sich jedoch gegenüber der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planung keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nunmehr die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der konkretisierten Vorhabenplanung entsprechend der in den Beteiligungsverfahren und u. a. in dem Begleitgremium am 21.08.2020 vorgestellten Form beschlossen werden. Das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. § 12 BauGB bedient sich hierzu dreier Elemente: Dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.

- 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, also die Durchführung von Freistellung und Neubebauung innerhalb einer vertraglich zu vereinbarenden Frist. Er wird zeitgleich in einer separaten Beschlussvorlage den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die einzelnen Elemente werden entsprechend zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Verfahren

Da es sich bei dem Bau des Parkhauses und der beiden Geschäfts- und Bürohäuser um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt 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.

Bei Bebauungsplänen, 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 genügende gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange möglich wird. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zur Erhebung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange folgende Untersuchungen und Fachgutachten erstellt:

- Ergänzende Betrachtung der Parksituation in der Altstadt (Dipl.-Ing. Christian Lademacher)
- Verkehrsuntersuchung Parkhaus Goethestraße (Heinz + Feier GmbH)
- Verkehrsuntersuchung zur Altstadt in Wetzlar (Heinz + Feier GmbH)
- Besonnungsstudie (Transsolar Energietechnik GmbH)
- Schallimmissionsprognose (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing)
- Stellungnahme über Kfz-bedingte Immissionen des geplanten Parkhauses (TÜV Süd Industrie Service GmbH)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö)

Die Fachgutachten wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt. Sie befinden sich zudem in der Anlage zum Satzungsbeschluss.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 17.07.2020 statt. Während dieser Zeit

gingen 7 Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben dabei eine Stellungnahme abgegeben:

- IHK Lahn – Dill
- Lahn-Dill-Kreis, Umwelt, Natur und Wasser
- Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Regierungspräsidium Gießen

Die Stellungnahmen mit Beschlussempfehlungen sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Abwägungsempfehlungen erfolgen auf Grundlage einer synoptischen Gegenüberstellung mit den jeweiligen Stellungnahmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15. Juni bis 27. Juli 2020 statt. Während dieses Zeitraums sind bei der Stadt 91 Stellungnahmen von 70 Personen eingegangen, die zum Teil mehrere Einzelpunkte umfassen. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden daher überprüft, inwieweit sie für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind. Aufgrund von Mehrfachnennungen wurden Themenblöcke gebildet und anschließend Beschlussempfehlungen zu diesen Themenblöcken erarbeitet. Die thematisch gegliederten Beschlussempfehlungen sowie weitere Hinweise zum grundsätzlichen Vorgehen und zur Form der Beschlussempfehlung sind ebenfalls im Anschluss an die synoptischen Abwägungsempfehlungen der entsprechenden Anlage zu entnehmen. Die gesammelten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden in einer separaten Anlage („Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung“) dem Beschluss beigelegt. Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen nummeriert, Namen und Anschriften unkenntlich gemacht.

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes kann nunmehr gefasst werden.

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

14. Berichtigung des Flächennutzungsplans

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. In diesem Zuge wird die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche in eine Gemischte Baufläche geändert, entsprechend der Darstellung der überwiegend an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Gemischten Bauflächen. Die 14. Berichtigung des Flächennutzungsplans wird in der Anlage zur Kenntnis gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.