



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	19.01.2021	1922/21 - I/655 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.01.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	02.02.2021		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 242 "Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße" - 1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge
Bebauungsplan (ohne Maßstab, Original hängt im M 1:1000 in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Anlage 1 Begründung: Lärmimmissionsgutachten
Anlage 2 Begründung: Historische Erkundung / Altlasten
Anlage 3 Begründung: Stellungnahme RP Darmstadt / Kampfmittelräumdienst

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, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie 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:

- 1.1.1 Dem Hinweis des Amtes für Bodenmanagement Marburg wird gefolgt.
- 1.2.1 Der Anregung des BUND Deutschland – Kreisverband Lahn Dill wird nicht gefolgt.
- 1.2.2 Der Anregung des BUND Deutschland – Kreisverband Lahn Dill wird nicht gefolgt.
- 1.2.3 Der Anregung des BUND Deutschland – Kreisverband Lahn Dill wird nicht gefolgt.
- 1.3.1 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
- 1.4.1 Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird beachtet.
- 1.5.1 Der Hinweis von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
- 1.6.1 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.
- 1.6.2 Der Anregung des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz wird nicht gefolgt.
- 1.6.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.
- 1.7.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst werden beachtet.
- 1.8.1 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Obere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.
- 1.8.2 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Grundwasserschutz, Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.
- 1.8.3 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz wird zur Kenntnis genommen.
- 1.8.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz - Nachsorgender Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.
- 1.8.5 Dem Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz - Nachsorgender Bodenschutz wird gefolgt.
- 1.8.6 Die Bedenken des Regierungspräsidiums Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz - Nachsorgender Bodenschutz werden zurückgewiesen.
- 1.8.7 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz - Vorsorgender Bodenschutz wird beachtet.
- 1.8.8 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen wird beachtet.
- 1.8.9 Die Bedenken des Regierungspräsidiums Gießen – Immissionsschutz II werden zurückgewiesen.
- 1.8.10 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Bergaufsicht wird zur Kenntnis genommen.
- 1.8.11 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen – Obere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.
- 1.9.1 Der Anregung von Reine Luft Wetzlar e. V. wird nicht gefolgt.
- 1.9.2 Der Anregung des Reine Luft Wetzlar e. V. wird nicht gefolgt.
- 1.9.3 Der Anregung des Reine Luft Wetzlar e. V. wird nicht gefolgt.

2 Satzungsbeschluss:

- 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“ – 1.Änderung, Kernstadt Wetzlar, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.9.3 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.

Wetzlar, den 19.01.2021

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 Grundstückes 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 Grundstückes sind von der Planung nicht berührt.

Die Stiftung plant bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Dafür ist dieses Grundstück wegen der Innenstadtnähe 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 Bebauungsplanes Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, 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 Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung e. V. hat im Frühjahr 2020 daher einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, 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.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat daraufhin in der Sitzung am 23.04.2020 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Formal handelt es sich um die 1. Änderung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit.

Der vorhandene Bebauungsplan beinhaltet bisher 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 die bestehende bauliche Umgebung einfügen. Weiterhin werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens war die Lärmsituation und deren Auswirkungen auf das geplante Bauvorhaben zu prüfen. Weiterhin wurden die Themen Artenschutz und Altlasten mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

In der Folge wurden ein Schallgutachten und eine historische Erkundung durchgeführt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude mit erhöhten schallschutztechnischen Standards ausgerüstet werden müssen, auf dieser Grundlage aber eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Regelungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die historische Erkundung liefert keine Hinweise auf eine konkrete Altlast oder einen akuten Sanierungsbedarf. Aufgrund der bisherigen Nutzungen können Bodenverunreinigungen aber nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Erd- oder Abrissarbeiten sind begleitende Überwachungsmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besondere Untersuchungen zum Artenschutz sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, vor Abrissarbeiten sind aber entsprechende Kontrolluntersuchungen durchzuführen.

Nach der Ausarbeitung der Planunterlagen wurden im November / Dezember 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB und die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Es gingen im Rahmen der Beteiligungsverfahren Stellungnahmen mit Anregungen ein vom Amt für Bodenmanagement, vom BUND, von der Telekom, vom Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege, von Hessen Mobil, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz, vom Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, vom Regierungspräsidium Gießen sowie dem Reine Luft Wetzlar e. V.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen nur ergänzende Hinweise und Anregungen geäußert. Lediglich in einer Stellungnahme wurden Bedenken im Hinblick auf die Lärmsituation geäußert. Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB sowie aus der Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

Die Planunterlagen wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen überarbeitet und ergänzt. Dies umfasst im Wesentlichen ergänzende Hinweise auf mögliche Kampfmittel, ergänzende Hinweise zur Baubegleitung bei Eingriffen in den Boden und bei Abrissarbeiten sowie die Ergänzung der nachrichtlichen Darstellungen.

Der Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13 (2) BauGB sowie der Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3(2) BauGB und die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan Nr. 242 „Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“ – 1.Änderung, Kernstadt Wetzlar, gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.