STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	27.02.2023	0721/23 - I/237 -

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.03.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	14.03.2023		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 6. Änderung
- Einleitungsbeschluss -

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000), hängt in der Sitzung aus)

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird zugestimmt.

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a 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.

4. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 402 "Bahnhofstraße" sowie die Festsetzungen der erfolgten Änderungen des Bebauungsplans sollen im Geltungsbereich der 6. Änderung mit deren Inkrafttreten ihre Gültigkeit verlieren.

Wetzlar, den 27.02.2023 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2019 als Satzung beschlossen und am 20.11.2019 in der Wetzlarer Neuen Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung des Bauplanungsrechts für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung als Ergänzung bereits erfolgter Aufwertungen und Umstrukturierungen im näheren Umfeld des Plangebietes sowie auch im Kontext mit dem Rahmenplan Bahnhofstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung, umfasste entsprechend nur Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung, aus dem Jahr 2013.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung, ausgespart blieben die östlich angrenzende gewerblich genutzte Immobilie Spinnereistraße 6 und das DLRG-Gelände Spinnereistraße 20.

Die Eigentümer der Immobilie Spinnereistraße 6 haben mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 13.07.2020 einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 2. Änderung, eingereicht. Durch die geplante Wohnbebauung würden sie sowohl im baulichen Bestand als auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten unzumutbar beschränkt. Im Fokus steht hier der Betrieb einer Diskothek.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat mit seinem am 17.01.2023 (Aktenzeichen: 3 C 1855/20.N) verkündeten Urteil entschieden, dass der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung unwirksam ist. Dem Bebauungsplan fehle hinsichtlich der räumlichen Grenzen der festgesetzten Baugebiets- und Straßenverkehrsflächen eine sinnvolle städtebauliche Ordnung. Der Bebauungsplan sei insbesondere im östlichen Bereich nicht mit dem Vorgängerbebauungsplan abgestimmt. Einer solchen Abstimmung habe es jedoch bedurft, weil das Plangebiet der 2. Änderung mit demjenigen der 1. Änderung und des Ursprungsplans nicht vollständig deckungsgleich sei.

Mit der vorliegenden 6. Änderung soll den seitens des VGH geäußerten Bedenken abgeholfen werden. Hierzu wird der Bereich der 2. Änderung erneut überplant und dabei die östlich zwischen Spinnereistraße und Lahn liegenden Flächen, die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden, mit in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 402 "Bahnhofstraße" sowie die Festsetzungen der bisher erfolgten Änderungen des Bebauungsplans sollen im Geltungsbereich der 6. Änderung ihre Gültigkeit verlieren, sobald diese in Kraft tritt.

Für den Bereich der 2. Änderung, werden die bisherige städtebauliche Konzeption und das Erschließungskonzept unverändert übernommen.

Für die östlichen Erweiterungsflächen wird, wie im Bereich des „Lahn-Quartiers“, die Festsetzung eines Urbanen Gebietes mit einer mehrgeschossigen Bebauung vorgesehen. Je nach Abstimmung mit dem Eigentümer sind ggf. dabei Festsetzungen zu treffen für einen erweiterten Bestandschutz für die bestehende Diskothek, so dass diese im Urbanen Gebiet, unabhängig der Frage, ob sie als Vergnügungsstätte kerngebietspflichtig ist, in ihrem bauaufsichtlich genehmigten Umfang weiter betrieben werden kann. Eine Be- oder Überbauung des Überschwemmungsgebietes soll in diesem Bereich ausgeschlossen bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mindestens die bestehenden Gebäude umfassen. Entlang der Lahn ist das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen für die Neugestaltung des Lahnufers entsprechend den Ergebnissen des im Jahre 2022 durchgeführten Planungswettbewerbes „Lahngärten/Bahnhofstraße“. Der Bereich umfasst auch die unterhalb der Anwesen Spinnereistraße 6 und 20 liegenden und

nicht mehr bewirtschafteten Kleingärten.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ 6. Änderung liegt zwischen der Bahnhofstraße, der Spinnereistraße und der Lahn.

Er umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 54/11, 54/14 - 54/18, 54/22, 54/23, 58/4, 58/6, 151/7 tlw., 155/5, 155/7 tlw., 155/10 - 155/27, 155/39, 157/17 - 157/19, 169/7, 169/16, 169/24, 169/36 - 169/38, 169/40, 169/56 tlw., 169/41, 169/44, 169/56, 169/57, 251/1 tlw. und 662/157 mit einer Größe von zusammen rd. 2,4 ha.

Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 trifft für das Plangebiet die Festlegung eines V*orranggebietes Siedlung Bestand*, sodass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn auch die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen steht dem Bebauungsplan nicht entgegen und den wasserwirtschaftlichen Belangen wird dadurch Rechnung getragen, dass die geplanten Baukörper innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes bzw. des Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ100) so errichtet werden, dass rechnerisch kein Retentionsraumverlust eintritt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Erweiterung werden auf den Verlauf der Grenze des Überschwemmungsgebietes abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Planbereich größtenteils als *Gemischte Baufläche* und den Bereich des DLRG-Grundstücks als *Grünfläche* dar. Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich der Grünfläche auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Städtebauliche Konzeption und Erschließungskonzept

Verfahren

Da es sich auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässigen Grundflächen gemäß Grundflächenzahl unter dem Schwellenwert von 20.000 m² bleiben und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einstufiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die einschlägigen Belange sind aber vollumfänglich abzuarbeiten, da die öffentlichen und privaten Belange nur so gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden können.

Die bereits 2017 durchgeführten tierökologischen Erhebungen haben auch schon die jetzigen Erweiterungsflächen erfasst. Hierauf kann der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag

für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, 6. Änderung, aufbauen, so dass über die Vegetationsperiode 2023 nur noch Nacherhebungen erforderlich werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.