



Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 288
„Bahnhof Wetzlar“
3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 11.12.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur

Inhalt

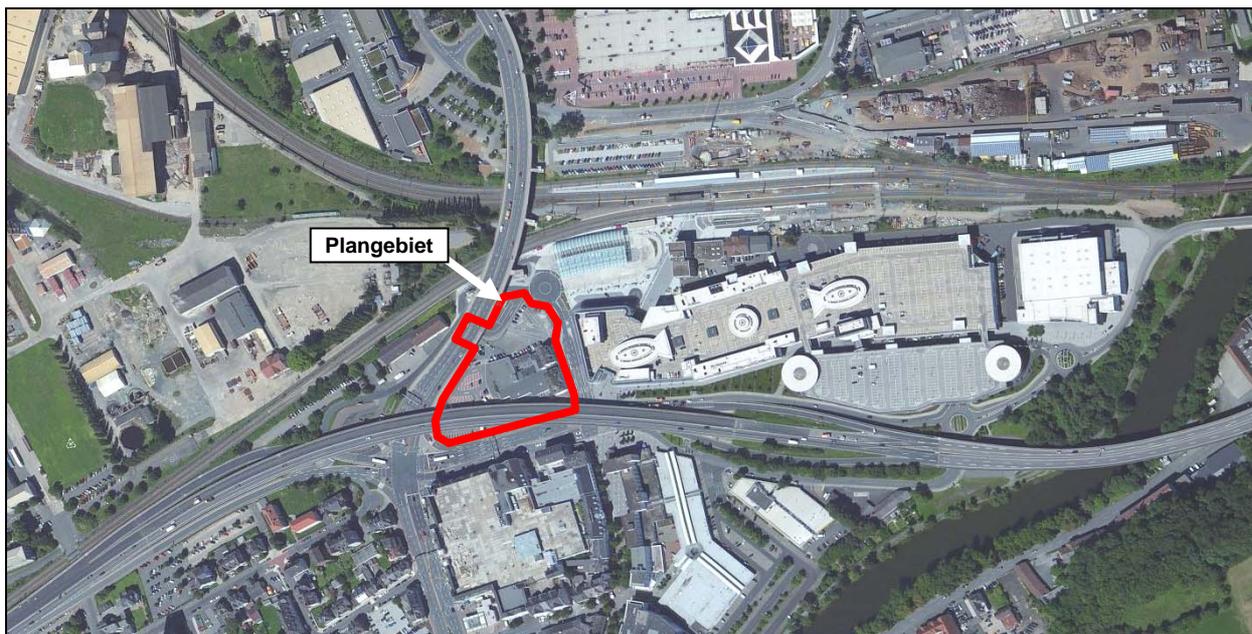
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5	Verfahren.....	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl.....	10
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4	Verkehrsflächen	12
2.5	Grünflächen.....	12
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
3.1	Dachgestaltung	12
3.2	Werbeanlagen.....	12
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	13
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
5.1	Boden, Wasser und Klima.....	15
5.2	Biotop- und Nutzungstypen.....	15
5.3	Gesetzlich geschützte Biotope.....	17
5.4	Artenschutz	17
5.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	17
5.6	Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter	18
6	Immissionsschutz.....	19
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	20
9	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen.....	22
10	Denkmalschutz.....	23
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	23
12	Bodenordnung	23
13	Kosten.....	24
14	Verfahrensstand.....	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Wetzlar hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ im Bereich nördlich der Bundesstraße B 49 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung insbesondere des Forums Wetzlar und der heutigen Rittal-Arena sowie für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des gesamten Bahnhofsumfeldes geschaffen. Nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.09.2003 die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens beschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Anpassung an geänderte planerische Rahmenbedingungen, sodass die ursprünglichen Planungsintentionen einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des gesamten Stadtquartiers im Umfeld des Wetzlarer Bahnhofes, einer Erweiterung des im Innenstadt- und Kernstadtbereich rückläufigen Einzelhandelsangebotes sowie einer Ausweitung der Besucher- und Kundenfrequenz mit dem Bau der multifunktionalen Arena und dem daraus resultierenden überregionalen Veranstaltungsangebot, kurzfristig realisiert werden konnten. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan sowie auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes war im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Bannstraße und Gloelstraße ein Kerngebiet i.S.d. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um hier ergänzend zum Forum „und zur Rittal-Arena ebenfalls die Errichtung von zentralen Einrichtungen in stadträumlich exponierter Lage zu ermöglichen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes



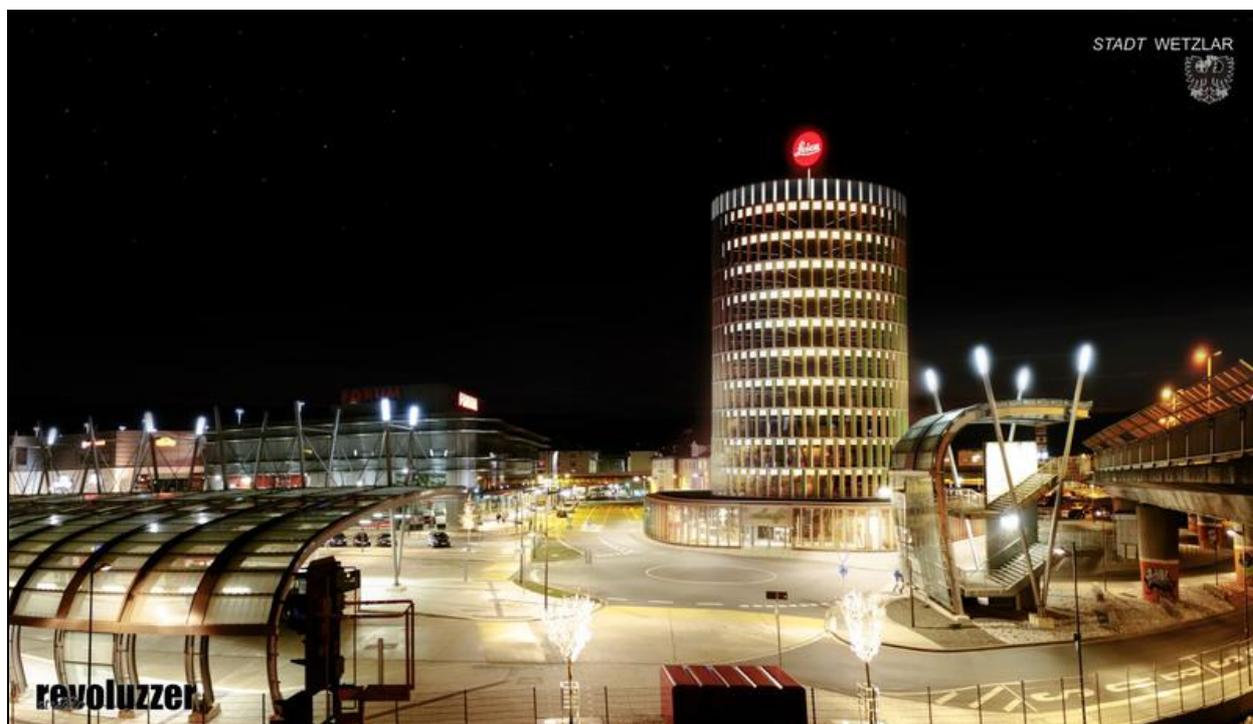
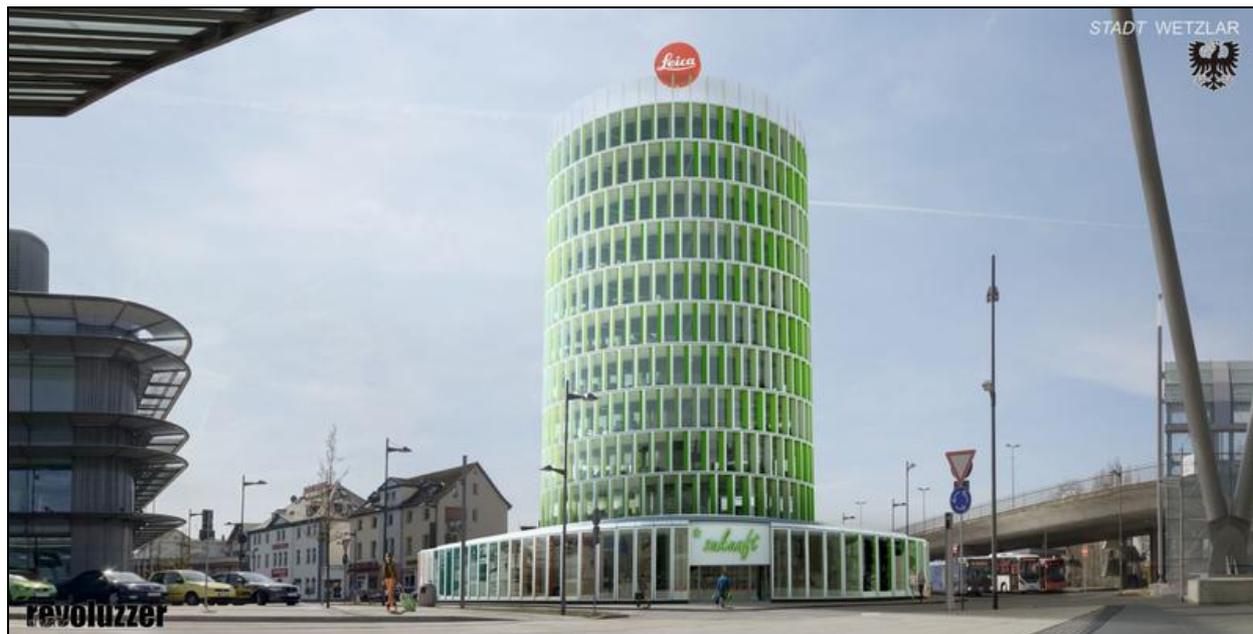
Eigene Darstellung, auf Basis von: www.bing.com/maps (28.09.15)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich ist gegenwärtig insbesondere durch einen Lebensmittelmarkt, gastronomische Einrichtungen, eine genehmigte Hotelnutzung und eine Spielhalle sowie durch größere Parkplatzbereiche und Stellplatzflächen gekennzeichnet. Die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten bleiben insofern bereits hinter den bisherigen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung zurück, während die Stadt Wetzlar den Gesamtbereich des Bahnhofsumfeldes und der Bahnhofstraße basierend auf dem aktuellen „Rahmenplan Bahnhofstraße“ zudem konzeptionell weiterentwickeln möchte. Hierzu gehört auch die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich des vorliegenden Plangebietes als Ergebnis einer von insgesamt acht sog. „Zukunftsvisionen“ des Rahmenplans.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung durch eine Feinsteuerung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen und eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Kerngebietes i.S.d. § 7 BauNVO.

Visualisierung einer möglichen „Zukunftsvision“ im „Rahmenplan Bahnhofstraße“



Quelle: Stadt Wetzlar (www.wetzlar.de/bahnhofstrasse) (15.09.15)

Bei dem der vorangehenden Visualisierung zu entnehmenden Vorhaben handelt es sich nicht um eine bereits konkret vorliegende Planung, sondern zunächst ausschließlich um die Verdeutlichung einer möglichen Bebauung mit einem hinsichtlich Architektur und Höhenentwicklung stadtbildprägenden Gebäude im bisherigen Parkplatzbereich nördlich der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Anschluss an den dortigen Kreisverkehrsplatz. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt insofern als Angebotsplanung vorgreiflich der Detailplanung eines konkreten Vorhabens und umfasst im Wesentlichen die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer Bebauung und Nutzung, wie sie auch bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Erarbeitung des „Rahmenplans Bahnhofstraße“ diskutiert wurde.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 10/22, 10/26, 10/27, 10/37, 10/39 teilweise, 15/1, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/14, 18/11, 18/12, 18/13, 259/21 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Zollamtsschleife und Bahnhofstraße
Westen: Gloelstraße
Süden: Bannstraße
Osten: Bahnhofstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,96 ha (9.630 m²).

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2015)

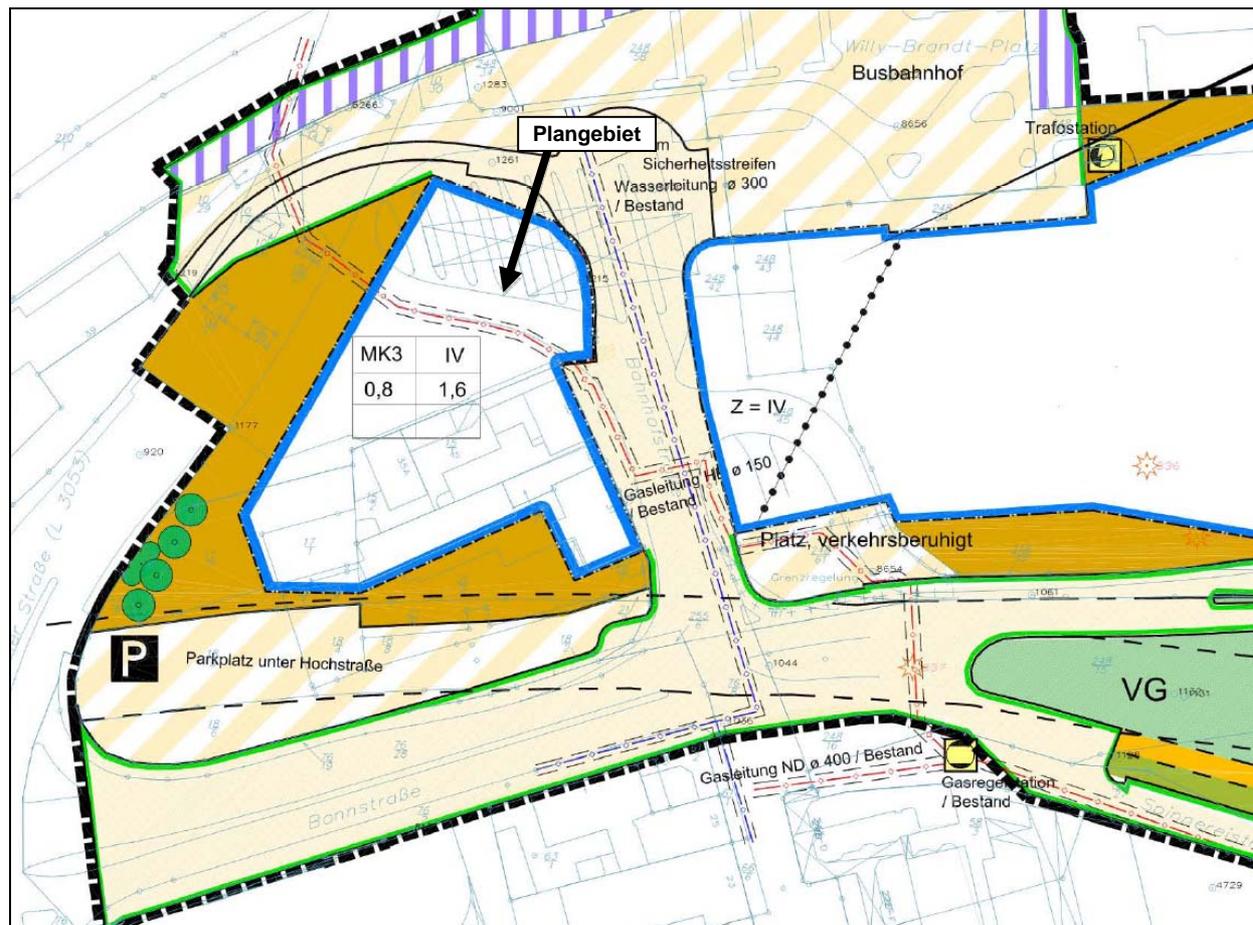
1.3 Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe Z 5.6-4 ist zudem eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sollen nach Möglichkeit beseitigt werden. Dabei ist im Gebiet der Stadt Wetzlar die „Stadtkrone“ Wetzlar als Landschaftsbestimmende Gesamtanlage (Gruppe A) von lokaler Bedeutung mit geringer Fernwirkung zu schützen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in *Kapitel 5.6* der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Ausführungen gelten auch im Kontext der im weiteren Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden, die durch ihre Kubatur und Höhenentwicklung bereits das Orts- und Landschaftsbild bestimmen. Da dieses somit entsprechend vorgeprägt ist, wird davon ausgegangen, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine erhebliche optische Beeinträchtigung insbesondere der landschaftsprägenden historischen Silhouette und Ansicht der „Stadtkrone“ mit Dom entstehen wird. Zudem lässt der vorliegende Bebauungsplan zwar eine über das bauplanungsrechtlich bereits bisher im Plangebiet zulässige Maß hinausgehende Geschossigkeit von nunmehr maximal zehn Vollgeschossen zu, erhöht das im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige Höchstmaß von ausnahmsweise acht Vollgeschossen bei einer Hotelnutzung damit jedoch nur geringfügig.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Gemischte Baufläche* sowie teilweise *Verkehrsflächen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan nur im Bereich der Verkehrsflächen entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ von 2004**, im Zuge derer für den Bereich des Plangebietes bereits überwiegend Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO festgesetzt wurde. An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie der öffentlichen Parkflächen wird grundsätzlich festgehalten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004

Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insofern dazu, einen bislang zwar bebaubaren, aber untergenutzten und zugleich voll erschlossenen Bereich innerhalb des Bebauungszusammenhanges einer städtebaulichen Aufwertung zuzuführen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 3. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin **Kerngebiet** gemäß § 7 BauNVO fest. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO im Sinne einer **Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen** im Plangebiet fest, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen unzulässig sind. Zudem sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Kerngebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten oder abzusichern, die der angestrebten Standortqualität und städtebaulichen Konzeption für den Gesamtbereich entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes leitet sich insbesondere aus der seitens der Stadt Wetzlar kürzlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten Errichtung einer Hotelanlage östlich der Rittal-Arena ab, weshalb es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, im Bereich des vorliegenden Plangebietes vorrangig anderweitige Nutzungen zu ermöglichen und somit im näheren Umfeld des Bahnhofbereiches bestehende und geplante Nutzungen durch ein abgestimmtes Angebot ergänzen zu können.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan auch geschossweise differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und bestimmt, dass im Kerngebiet Nr. 1 Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses und im Kerngebiet Nr. 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig sind. Mit der Festsetzung kann somit gewährleistet werden, dass im Kerngebiet zwar Wohnnutzungen ermöglicht werden, die über das sog. betriebsgebundene Wohnen hinausgehen, zugleich aber eine reine Wohnnutzung, die im Kerngebiet aufgrund der erforderlichen baugebietstypischen Durchmischung einzelner Nutzungen unzulässig wäre, ausgeschlossen bleibt. Jedoch kann in den Obergeschossen eine Wohnnutzung, die quantitativ nicht überwiegt, städtebaulich verträglich zugelassen werden, ohne dass hierdurch die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes berührt wird.

Schließlich wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten ist, unzulässig sind. Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind hingegen in allen Geschossen unzulässig. Mit der Festsetzung werden Spielhallen zumindest perspektivisch aus den vom Straßenraum wahrnehmbaren und unmittelbar auf das Bahnhofsumfeld ausstrahlenden Erdgeschossen in die weniger einsehbaren und wahrnehmbaren Geschosse gelenkt. In diesem Sinne wird angestrebt, dass die bestehende Spielhallennutzung aus dem Erdgeschoss verlagert wird, dabei aber weder vergrößert noch in sonstiger Form erweitert wird. Da eine solche Regelung sachgerecht nicht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches oder die zugehörigen Feinsteuerungsinstrumente der Baunutzungsverordnung erfolgen kann, werden entsprechende Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem künftigen Vorhabenträger aufgenommen.

Im Zuge der vorgenommenen Feinsteuerung zulässiger Nutzungen wird schließlich nicht verkannt, dass innerhalb des Plangebietes bereits eine Spielhalle im Erdgeschoss ansässig ist und auch die genehmigte Hotelnutzung im Zuge der geplanten Festsetzungen künftig zumindest bauplanungsrechtlich unzulässig wird. Jedoch fallen bestehende oder bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen grundsätzlich unter den baurechtlichen **Bestandsschutz**, der dazu berechtigt, die bauliche Anlage im Bestand zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dies nach geltendem Recht nicht mehr zulässig ist (passiver Bestandsschutz). Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den baulichen Bestand zeitgemäß und funktionsgerecht nutzbar zu erhalten, sind unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zulässig. Nutzungsänderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen der baulichen Anlagen werden vom passiven Bestandsschutz demgegenüber grundsätzlich nicht erfasst.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes für das Kerngebiet eine maximale Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung sichert somit den Bestand und ermöglicht eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der geringen Größe und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes im Umfeld von zum Teil großvolumiger Baukörper gerecht wird und Bezug auf die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur im Bereich des Bahnhofsumfeldes nimmt.

Aufgrund der begrenzten Größe des eigentlichen Baugrundstückes und der bereits annähernd bestehenden Vollversiegelung wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf. Im Gegenzug wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsmindernd festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 3,0** und für das Kerngebiet Nr. 2 bestandsorientiert eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** fest, sodass unter Berücksichtigung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die bestehende und angestrebte städtebauliche Dichte bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes die maximale Zahl der Vollgeschosse überwiegend auf ein Maß von $Z = IV$ fest.

Übersichtskarte zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse

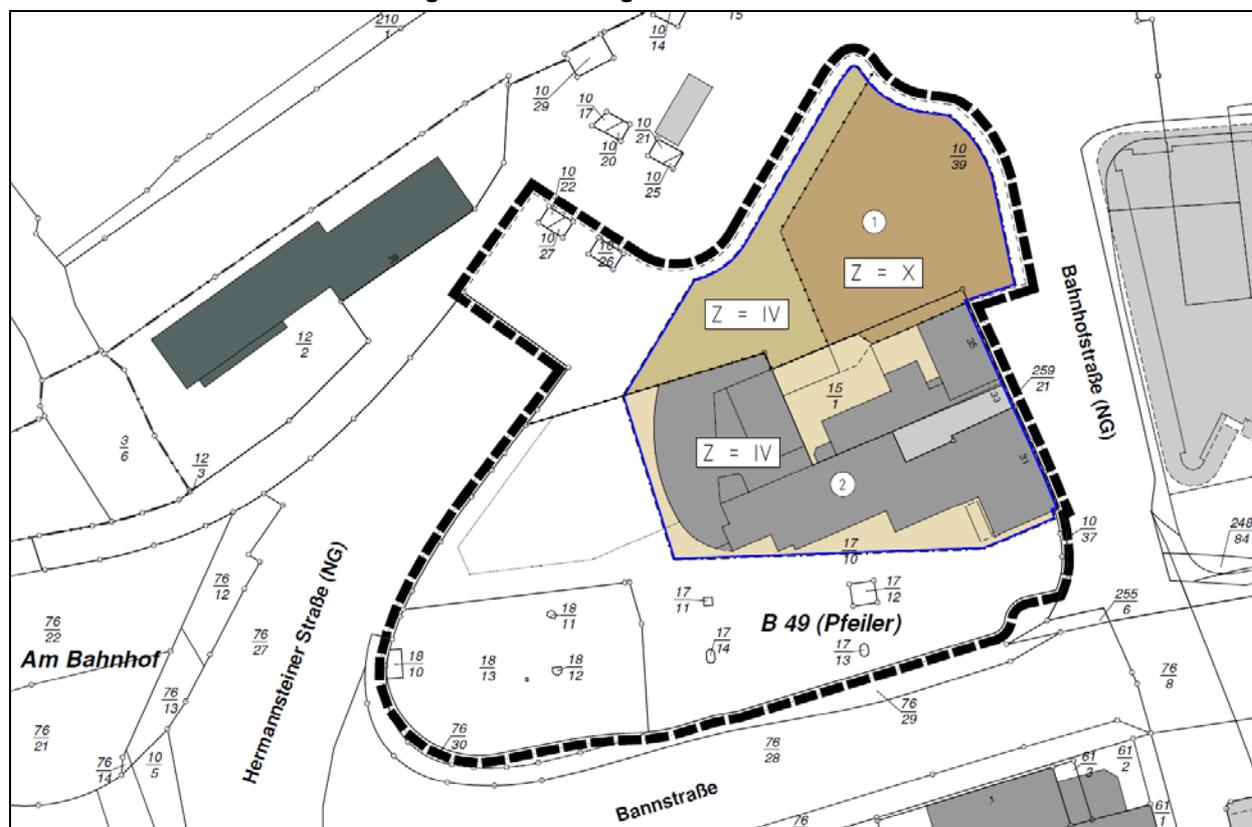


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Im Bereich der als sog. „Zukunftsvision“ angedachten Bebauung mit einem auch in der Höhenentwicklung exponierten Baukörper wird jedoch nunmehr die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = IV-X$ erhöht, sodass hier künftig eine Bebauung mit mindestens vier und maximal zehn Vollgeschossen zuzüglich eventueller (Garagen- und Keller-)Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Bereits bislang konnte eine achtgeschossige Bebauung für eine Hotelnutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt, diese ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden insbesondere in Richtung des Kreisverkehrsplatzes an den Verlauf des Gehweges angepasst. Darüber hinaus wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Unterschied zu den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes geringfügig unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes angepasst. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der bestehenden Stellplatzflächen unterhalb der Hochstraße der Bundesstraße B 49 entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** fest. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen auch innerhalb des Kerngebietes nach § 12 BauNVO zulässig. Weitergehende Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung oder von Verkehrsflächen im Plangebiet sind nicht erforderlich. Der Verlauf der Hochstraße ist in der Planzeichnung angedeutet, wird jedoch nicht durch Festsetzungen tangiert oder erfasst.

2.5 Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bestandsorientiert öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt, sodass die vorhandenen straßenbegleitenden Grünflächen planungsrechtlich gesichert und von einer entsprechenden Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden können. Weitergehende textliche Festsetzungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 3. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen auch im Hinblick auf die umliegenden Verkehrswege vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass im Kerngebiet Nr. 1 nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sind und dass im Kerngebiet die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes angrenzend an die umliegenden Verkehrswege begründen die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Kerngebietes aufzunehmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form zudem aufeinander abzustimmen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen regelmäßig erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich ebenfalls negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Bannstraße und Gloelstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und entsprechend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an den Bahnhof Wetzlar, sodass auch eine Anbindung an den schienengebundenen Personenverkehr gegeben ist.

Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Änderung. Schließlich ist der Verlauf der Hochstraße der Bundesstraße B 49 zwar in der Planzeichnung angedeutet, wird jedoch nicht durch Festsetzungen tangiert oder erfasst. Auch erfolgt im südlichen Bereich des Kerngebiets im Unterschied zu den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes keine Erhöhung der maximal zulässigen Vollgeschosse, während auch die überbaubaren Grundstücksflächen hier nur geringfügig unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes angepasst wurden. Von einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen ist im Zug der 3. Änderung des Bebauungsplanes insofern nicht auszugehen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Innenstadtbereich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan Kerngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird der nördlich der Bannstraße vorhandene Parkplatz im Bestand gesichert. Änderungen bezüglich des Verkehrsaufkommens des Parkplatzes durch die vorliegende Bauleitplanung sind jedoch nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Kerngebietes wird im Wesentlichen über die Bahnhofstraße und weiter über den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Bahnhofstraße/Bannstraße erfolgen. Im Zuge der Umgestaltung des Busbahnhofes im Vorfeld des Bahnhofes erfolgte auch ein Ausbau der Bahnhofstraße. Zur verkehrlichen **Abwicklung des Verkehrsaufkommens** im Bahnhofsumfeld erfolgte u.a. der Bau eines Kreisverkehrsplatzes. Die Stadt Wetzlar hat im September 2015 eine Verkehrserhebung des Kreisverkehrsplatzes durchgeführt. Hierbei wurde ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von rd. 4.420 Kfz/24h erfasst. Die maßgebende Spitzenstunde wurde im Zeitraum von 15.15 Uhr bis 16.15 Uhr festgestellt. Hier lag die Querschnittsbelastung der Bahnhofstraße bei rd. 378 Kfz/h, wobei rd. 363 Fahrzeuge Richtung Innenstadt und lediglich 15 Fahrzeuge Richtung Bahnhof fuhren.

Da Kreisverkehre bis zu 15.000 Kfz/24h verkehrlich abwickeln können, bestehen vorliegend ausreichend Reserven bezüglich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage, auch wenn der hohe Anteil am Busverkehr Einfluss auf die maximale Kapazität nimmt.

Planziel der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung durch eine Feinsteuerung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen und eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu schaffen. Aus diesem Grund ist auch nicht mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem jetzigen Bestand zu rechnen. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan verkehr-intensive Nutzungen wie bspw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Des Weiteren lässt die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit nicht unmittelbar auf einen Anstieg des Quell- und Zielverkehrs im Plangebiet schließen. Belastbare Angaben bezüglich des künftigen Verkehrsaufkommens können jedoch zum derzeitigen Planungsstand nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und konkrete Angaben über geplante Bauvorhaben einschließlich der Größe, Lage und Anordnung der zugehörigen Stellplatzflächen gegenwärtig nicht vorliegen. Da aber auch gegenwärtig vorhandenen Nutzungen bereits Verkehr induzieren, die ohne größere Beeinträchtigungen des Verkehrsgeschehens des angrenzenden Straßennetzes verkehrlich abgewickelt werden können, ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens durch den Vollzug des Bebauungsplanes zu rechnen. So wird ein Großteil des Plangebietes derzeit als Parkplatz genutzt, der bereits ein entsprechendes Verkehrsaufkommen generiert.

Im Rahmen der unweit des Plangebietes vorgesehenen Ansiedlung eines IKEA-Marktes sollen für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit des innerstädtischen Straßennetzes einschließlich der betroffenen Knotenpunkte darüber hinaus bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen getroffen werden, die zu einer Verbesserung des Verkehrsgeschehens im Planungsumfeld führen werden, sodass durch die vorliegende Bauleitplanung nicht mit negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf, insbesondere auf klassifizierten Straßen, zu rechnen ist.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 12.11.2015 darauf hingewiesen, dass sofern weiterhin die verkehrsgerechte, leistungsfähige und sichere Erschließung des Plangebietes einvernehmlich mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement abgestimmt wird und die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise insbesondere zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung (Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung) berücksichtigt werden, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

5.1 Boden, Wasser und Klima

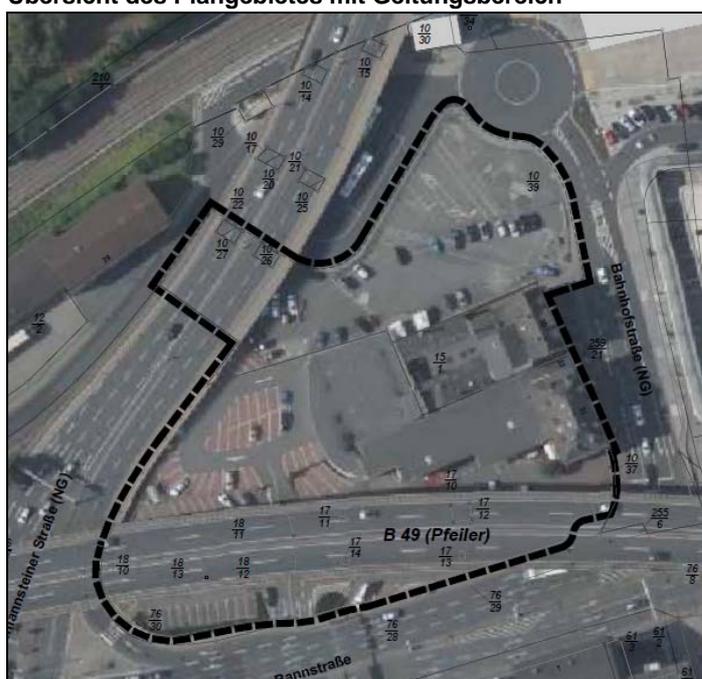
Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten Bebauung und Versiegelung keine natürlichen Bodenprofile mehr. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine besondere Funktion für das örtliche Kleinklima ist nicht erkennbar. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima beschränken sich auf eine relativ kleine innerörtliche und bereits vollständig anthropogen geprägte bzw. beinahe vollständig versiegelte Fläche, sodass mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu rechnen ist.

5.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im September 2015 eine Geländebegehung durchgeführt. Demnach befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Gebäude unterschiedlicher Nutzung und Kubatur sowie einen Großteil der Fläche einnehmende teils ausgebaute, teils nur provisorisch befestigte Parkplatzflächen. Bei den Gebäudenutzungen handelt es sich u.a. um gastronomische Einrichtungen, einen Lebensmittelmarkt sowie eine Spielhalle. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes verläuft die Trasse der Bundesstraße B 49 in Form einer Hochstraße über das Plangebiet, während ein kleiner Abschnitt im Westen des Plangebietes durch die über die Bahngleise führende Brücke der Gloelstraße überstellt ist.

Das gesamte Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung sowie die beinahe im gesamten nicht überbauten Bereich angelegten Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Ausnahmen hiervon bieten lediglich kleinere Zierbeete im Bereich der Stellplätze sowie vereinzelte Baumscheiben. So befinden sich an der südwestlichen Ecke des Lebensmittelmarktes ein Spitzahorn, Stammdurchmesser 25 cm und 1 Ahorn, Stammdurchmesser 15 cm. Am Übergang der höhenmäßig versetzten Parkflächen im westlichen Plangebiet befinden sich zwei Säulen-Hainbuchen, Stammdurchmesser 5 bis 10 cm. Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes sind ebenfalls insgesamt acht Säulenhainbuchen vorzufinden, die wahrscheinlich wenig jünger sind als die Bestände auf den Parkflächen und in deren Unterwuchs Kirschlorbeer angepflanzt ist.

Übersicht des Plangebietes mit Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Abgesehen von diesen vereinzelt Standorten ist das Gelände durch Pflasterung, Asphalt oder Beton komplett versiegelt. Einzige flächenhafte Ausnahme hiervon bildet ein in der nördlichen Ecke des Plangebietes in der Nähe des Kreisverkehrsplatzes gelegener geschotterter Bereich, wo der Straßenverlauf im Zuge der Umgestaltung des Busbahnhofs geändert und teilweise aufgebrochen wurde. Hier ist teilweise ein Spontanaufwuchs vorzufinden, dies aber auch nur sehr zerstreut und vorwiegend in den Randbereichen.

Innerhalb der Flächen wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten aufgenommen:

<i>Einjähriges Berufskraut</i>	<i>Erigeron annuus</i>
<i>Kanadisches Berufskraut</i>	<i>Conyza canadensis</i>
<i>Landreitgras</i>	<i>Calamagrostis epigejos (sehr vereinzelt)</i>
<i>Schafgarbe</i>	<i>Achillea millefolium</i>
<i>Salweiden-Jungwuchs</i>	<i>Salix caprea (auch sehr vereinzelt)</i>
<i>Acker-Kratzdistel</i>	<i>Cirsium arvense</i>
<i>Kriechendes Fingerkraut</i>	<i>Potentilla reptans</i>
<i>Schmalblättriges Weidenröschen</i>	<i>Epilobium angustifolium</i>
<i>Breitblättriger Wegerich</i>	<i>Plantago major</i>
<i>Löwenzahn</i>	<i>Taraxacum officinalis</i>
<i>Huflattich</i>	<i>Tussilago farfara</i>
<i>Königskerze</i>	<i>Verbascum spec. (vereinzelt)</i>
<i>Wilder Möhre</i>	<i>Daucus carota</i>
<i>Schmalblättriges Greiskraut</i>	<i>Senecio inaequidens</i>
<i>Birke (Jungwuchs)</i>	<i>Betulaceae</i>

Aufgrund fehlender Gebüsche sowie der sehr spärlichen Vegetation ist im Bereich der Schotterfläche ein Vorhandensein von Reptilien sehr unwahrscheinlich. Zudem spricht die sehr isolierte Insellage der Fläche gegen eine aktuelle Besiedlung durch Reptilien. Auch wurden während der Begehung keine entsprechenden Zufallsbeobachtungen registriert.

Zusammenfassend handelt es sich bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen um angepflanzte Vegetationsstrukturen bzw. sporadisch auftretenden Spontanaufwuchs sowie vereinzelte Baumstandorte. Das Plangebiet beherbergt keine floristisch oder faunistisch wertvollen Arten, sodass der Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht nur von sehr geringer Bedeutung ist.

Stellplatzfläche im südwestlichen Bereich



Stellplatzfläche in östlicher Richtung



Eigene Aufnahmen (09/2015)

Schotterfläche im nördlichen Abschnitt**Nördliches Plangebiet in Richtung Gloelstraße**

Eigene Aufnahmen (09/2015)

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

5.4 Artenschutz

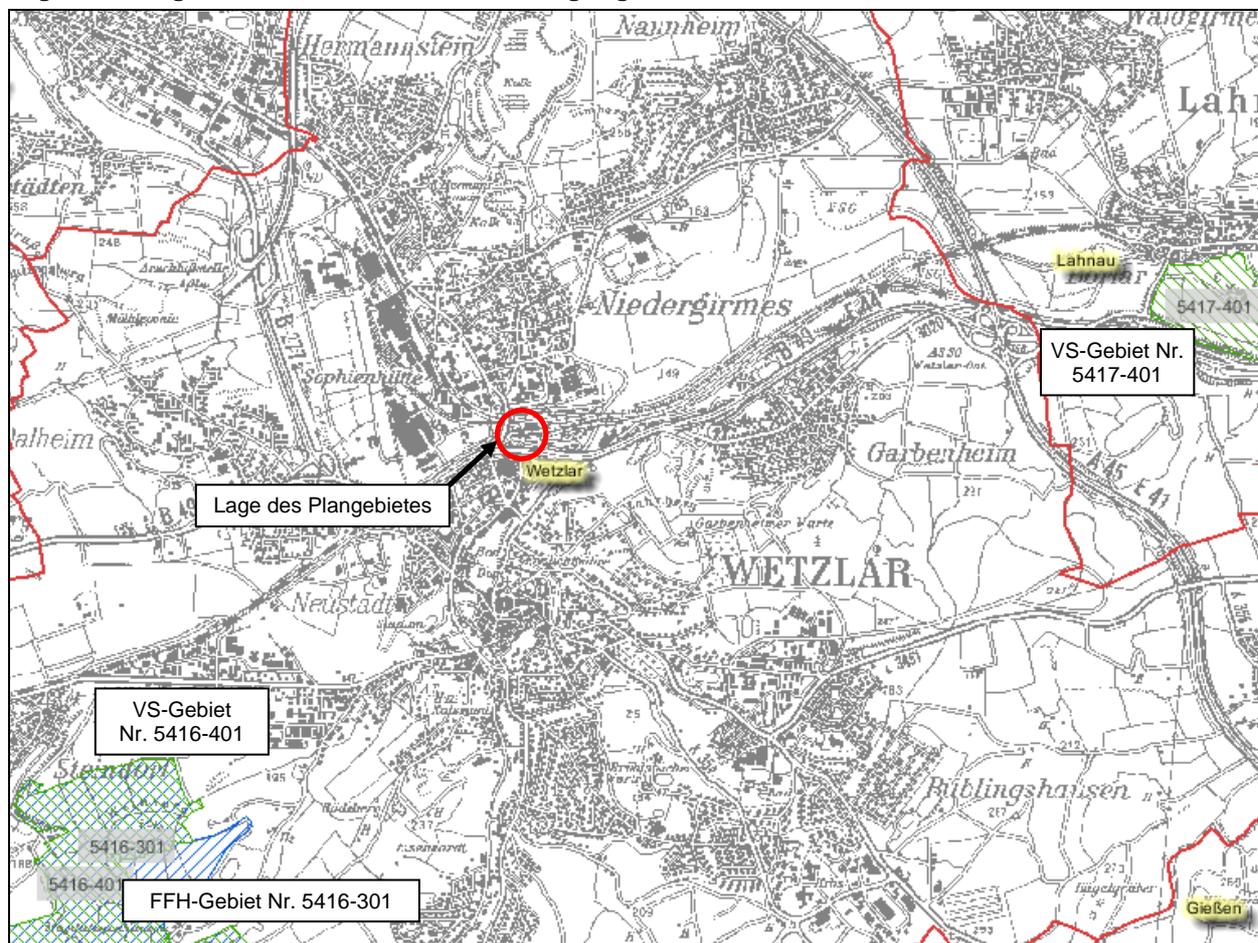
Grundsätzlich ist in den Gebäuden innerhalb des Plangebietes das Vorkommen von Unterschlüpfen für Fledermäuse (z.B. für die weitverbreitete Zwergfledermaus) wie auch eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten sowie ein Vorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten als Brutvögel in den wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen möglich. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Tieren gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollte daher von Rodungs- und Abrissmaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) generell abgesehen werden. Da durch die vorliegende Planung keine Strukturen mit einem besonderen Potenzial als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für streng geschützte und gefährdete Arten betroffen sind (keine für Reptilien besiedelbaren Trockenbiotope, keine auffälligen Baumhöhlen, keine Gewässer, kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs usw.), sind hieraus unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahme keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu erwarten. Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist darüber hinaus generell eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.

5.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Da auch im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine entsprechenden Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ liegen, können Auswirkungen auf diese Schutzgebiete im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 *Weinberg bei Wetzlar* rd. 3,2 km in südwestlicher Richtung gelegen sowie die Vogelschutzgebiete Nr. 5417-401 *Lahnau zwischen Atzbach und Gießen* rd. 4,2 km in östlicher Richtung gelegen und Nr. 5416-401 *Weinberg bei Wetzlar* in rd. 3,2 km südwestlicher Entfernung.

Lage des Plangebietes in Relation zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten



Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de> (01.10.2015)

genordet, ohne Maßstab

5.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes präsentiert sich als innerörtliches Gebiet, das von der vorhandenen Baustruktur sowie den großräumigen Parkplatzflächen geprägt ist. Die nähere Umgebung wird durch eine dichte und teils großformatige Bebauung, den Verlauf der angrenzenden bzw. über das Plangebiet führenden Straßen sowie die versiegelten Freiflächen des (Bus-)Bahnhofsbereiches bestimmt. Zwar lässt der vorliegende Bebauungsplan eine über das bauplanungsrechtlich bereits bisher im Plangebiet zulässige Maß hinausgehende Geschossigkeit von nunmehr maximal zehn Vollgeschossen zu, erhöht das im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige Höchstmaß von ausnahmsweise acht Vollgeschossen bei einer Hotelnutzung damit jedoch nur geringfügig. Durch die vorhandene Hochstraße der Bundesstraße B 49, das Brückenbauwerk über die Bahngleise sowie das Gebäude des direkt an den Planbereich angrenzenden Forums Wetzlar, ist jedoch auch im Fall der Ausnutzung der maximal möglichen Vollgeschosse im Plangebiet nicht von einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

Durch die vorbereitete Nachverdichtung im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches sowie den planungsrechtlich gesicherten Erhalt des Gebäudebestandes im südöstlichen Plangebiet bzw. der Stellplatzflächen im Umgriff der Baukörper, sind somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Kerngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. In das Plangebiet wirken jedoch Lärmimmissionen ein, hervorgerufen insbesondere durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung sowie im Übrigen um eine reine Angebotsplanung handelt und eine mögliche Bebauung und konkrete Nutzung, mithin auch ein Anteil eventuell schutzbedürftiger Nutzungen noch nicht abschließend feststeht und auch nicht durch Festsetzungen verbindlich vorgegeben wird, erfolgt eine sachgerechte Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Bauantragstellung und dem konkreten **Baugenehmigungsverfahren**. Im Rahmen der Bauantragstellung ist insbesondere nachzuweisen, dass für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ausreichende bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden und die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke gewährleistet ist.

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wird in der Stellungnahme vom 11.11.2015 vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) hingewiesen. Auch seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 12.11.2015 darauf hingewiesen, dass Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der Bundesstraße B 49 gegenüber Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, ausgeschlossen sind.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes auch für künftige Nutzungen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, zumindest durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen. Jedoch ist der Bereich des Plangebietes bereits annähernd vollversiegelt.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Seitens des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 26.10.2015 darauf hingewiesen, dass zu versiegelnde Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen sind. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten; überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

9 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.1, wird in der Stellungnahme vom 18.11.2015 darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergeben hat, dass unter der ALTIS-Nummer 532.023.090-001.096 für den Bereich Bahnhofstraße 37 ein **Altstandort** mit dem Status „noch nicht bewertet“ vermerkt ist. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen, soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte), in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen. Sollten bei den anstehenden Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese gutachterlich begleitet, ordnungsgemäß zu entfernen. Der anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwerten. Zudem ist in der Altflächendatei unter der Angabe Bahnhofstraße 27-29 ein weiterer Altstandort mit der Schlüsselnummer 532.023.090-002.064 vermerkt. Aufgrund der Altstandorte sind vor einer Bebauung zunächst historische Recherchen und gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen zu den Altstandorten durchzuführen, um mögliche Auswirkungen dieser Altstandorte auf eine Bebauung zu klären. Die beschriebenen Untergrundverhältnisse haben auch Auswirkungen auf die Festsetzungen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Vor Ausführung entsprechender Maßnahmen ist daher zu prüfen, ob der Untergrund hierfür geeignet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist beispielsweise das vorhandene Material durch geeignetes Bodenmaterial zu ersetzen.

Auf Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofes Wetzlar (Bereiche mit erhöhtem Gefährdungspotential aufgrund vorhergehender Nutzungen) führte das Büro ARCADIS Trischler & Partner im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 288 Untersuchungen zur Belastungssituation und zu Altlasten durch (Zusammenfassende Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen im Bereich des Bahnhofes Wetzlar, 1999). Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden vom Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar, für einige Flächen besondere Auflagen und Forderungen abgeleitet. Die entsprechenden Flächen S1 und S2, die als solche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 288 gekennzeichnet wurden, befinden sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus muss jedoch im gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 288 und somit auch im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung mit belasteten Auffüllungsmaterialien gerechnet werden.

Bei Baumaßnahmen sind daher die folgenden Hinweise, Auflagen und Bestimmungen zu beachten:

- Sämtliche Aushubarbeiten sind vor Ort durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu überwachen. Ein entsprechender Gutachter ist vom Bauherrn zu bestellen.
- Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen.
- Bei Aushubarbeiten sind Auffälligkeiten, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers hindeuten, sofort dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu melden und die Bauarbeiten bis auf weiteres zu unterbrechen.
- Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Falle – auch, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, vorzulegen.

Zusätzlich kann bei Baumaßnahmen angetroffenes Grundwasser mit Schadstoffen belastet sein. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen gefördertes Wasser muss daher gegebenenfalls vor einer Ableitung behandelt werden.

10 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird in der Stellungnahme vom 16.10.2015 darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben Belange der Bundeswehr berührt werden können. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück. Da den Planunterlagen genaue **maximale Bauhöhen** nicht entnommen werden können, wird aufgrund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.11.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen so gering wie möglich gehalten werden. Zudem wird darum gebeten, die Planung so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet werden. Eine Verlegung bestehender Infrastruktur erfolgt zulasten des Verursachers in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Seitens der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH wird in der Stellungnahme vom 10.11.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im östlichen Bereich durch **Stromkabel und Gasleitungen** tangiert wird. Sollte es in diesem Bereich zu einer Änderung der derzeitigen Situation kommen, wird gegebenenfalls eine Trassenänderung der Versorgungsleitungen der enwag erforderlich. Der dadurch entstehende Aufwand ist vom Verursacher zu tragen. Der Verlauf der Baugrenze wurde daher im Kerngebiet Nr. 1 im Bereich der Straße geringfügig zurückgenommen und an den Verlauf der hier bestehenden Stromleitung angepasst. Zur Gasleitung der enwag wird damit ebenfalls ein hinreichender Abstand eingehalten. Das Plangebiet wird zudem von einer weiteren Gasleitung gequert, die jedoch mittlerweile außer Betrieb ist, da hier eine Verlegung bereits stattgefunden hat.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 18.11.2015 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im **Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern** liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen liegen die Fundstellen jedoch außerhalb des Plangebietes.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 30.09.2015, Bekanntmachung: 06.10.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Hs. BauGB**: 19.10.2015 – 20.11.2015, Bekanntmachung: 06.10.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB**: Anschreiben: 15.10.2015, Frist: 20.11.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30