

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. 402**

**„Bahnhofstraße“**

**3. Änderung**

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Amt für Stadtentwicklung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Stand 24.08.2016

## Inhalt:

<b>1. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar .....	5
3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK .....	5
3.4 Rahmenplan Bahnhofstraße .....	6
3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ .....	6
3.6 Öffentlich-rechtliche Bindungen .....	8
3.6.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten .....	8
3.6.2 Denkmäler .....	8
3.6.3 Bombenabwurfgebiet .....	8
3.6.4 Überschwemmungsgebiet .....	8
3.6.5 Sonstige Schutzgebiete .....	8
<b>4. Verfahrensart</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Städtebauliche Situation</b> .....	<b>10</b>
5.1 Derzeitige Situation .....	10
5.2 Erschließung .....	10
<b>6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
6.1 Städtebauliche Festsetzungen .....	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.1.3 Bauweise und Baugrenzen .....	13
6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	13
6.2.1 Dachgestaltung .....	13
6.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	13
6.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	14
6.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	14
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Verfahrensstand</b> .....	<b>18</b>

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren gravierende Fehlentwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße mit einem erheblichen Leerstand im Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der südlichen Bahnhofstraße sowie im Einkaufszentrum Lahnhof. Gleichzeitig lagen Bauanträge zur Errichtung von Spielhallen vor, die den bereits eingesetzten „Trading-Down-Effekt“ noch weiter verschärfen würden. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel Vergnügungsstätten auszuschließen. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und neuen Mischgebiets- und Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass war maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

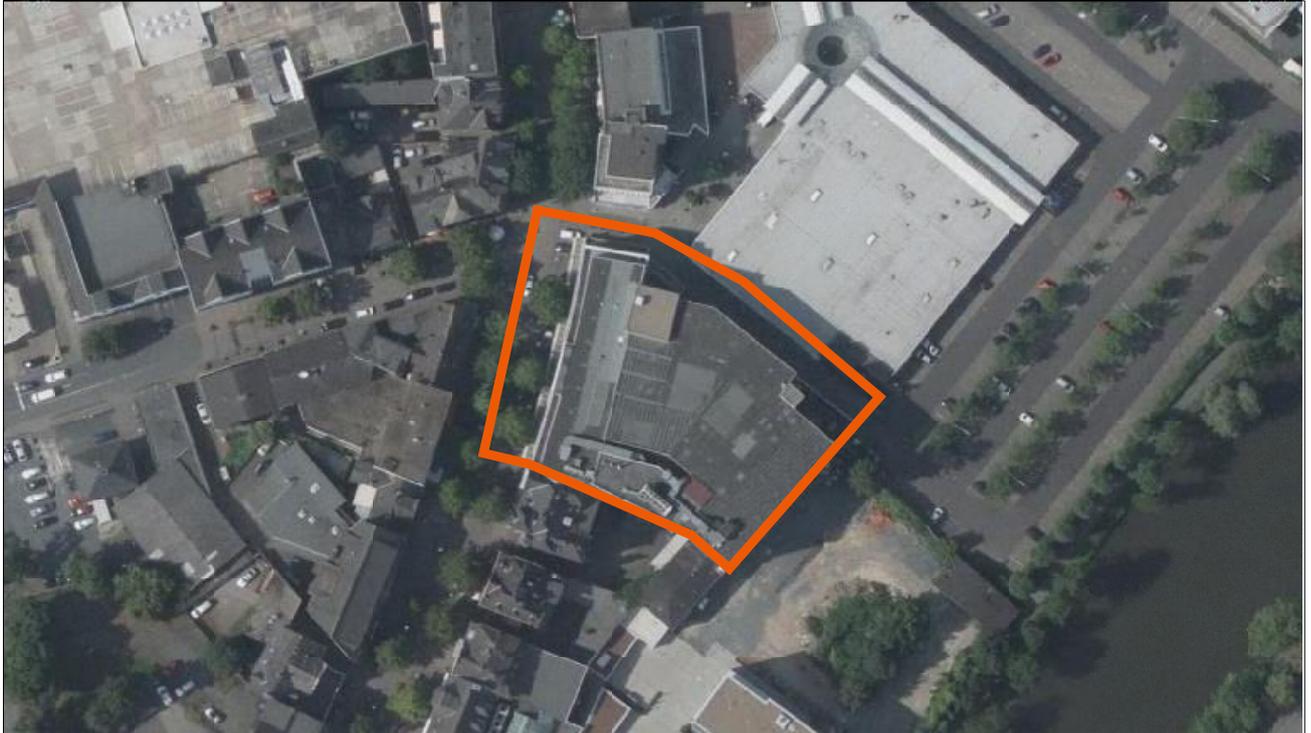
Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 0,25ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das leerstehende Kaufhaus „Mauricius“ befindet. Der neue Eigentümer plant das Kaufhaus abzubauen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten. Für die geplante Konversion werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich sichergestellt. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Dachformen und deren Ausgestaltung und zur Fassadengestaltung findet ebenfalls statt.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 146/3, 155/2 tlw., 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157 und 675/145.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 0,25 ha.



(Abb. 1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes)

## 3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

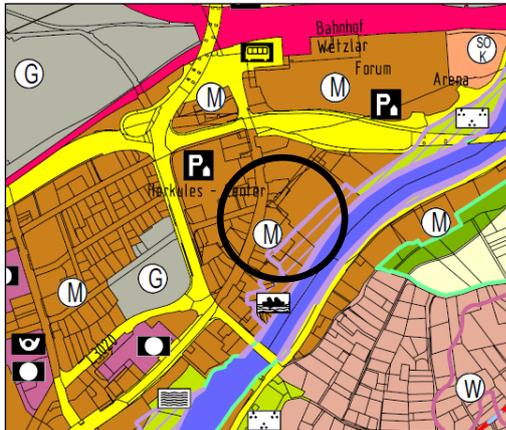


-  Vorranggebiet Siedlung Bestand \* (5.2-1)
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010)

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Weiterhin wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



(Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar)

### 3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK

In dem Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK wird das Bahnhofsquartier als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet. Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto - in der Regel nähert man sich der Stadt über dieses Quartier. Als Aushängeschild für die Stadt muss sich das Quartier künftig besser repräsentieren als derzeit. Es muss gelingen, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Dabei kommt einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. Vor allem sind funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich des Lahnhofes soll ein neues, dem Fluss zugeordnetes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.



Abb. 122 Schematischer Geländeschnitt Bahnhofstraße - Mauritiusgelände

INNENSTADTENTWICKLUNGSKONZEPT WETZLAR - ISEK

(Abb. 4 Auszug Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK Wetzlar 2012)

### 3.4 Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15. Dezember 2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Er dient für die planerische Steuerung des Quartiers und bildet zukünftig den Rahmen für die Bauleitplanung, Projektplanung und die weitere Konzepterstellung. Er baut auf das ISEK auf und definiert die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes. Der Abbruch des leerstehenden Kaufhauses „Mauricius“ und eine anschließende Neubebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen sind im Rahmenplan als wichtigste Maßnahme mit höchster Priorität benannt.



(Abb. 4 Auszug aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße)

### 3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird in der Begründung wie folgt formuliert:

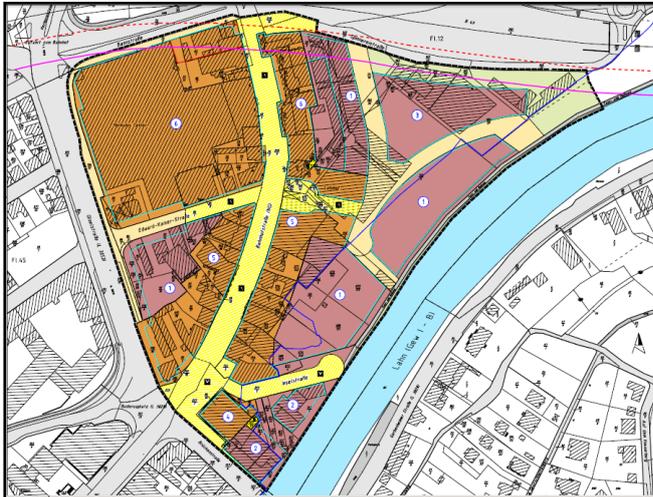
*„Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche und sonstige Nutzung des Bereiches, um die Bahnhofstraße aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. (...) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich Bahnhofstraße, Eduard-Kaiser-Straße, Inselstraße und Brückenstraße Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Wohnen zu stärken und Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben, abzuwehren. Mit dem Bebauungsplan wird man darüber hinaus dem aktuellen Steuerungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen gerecht. So sollen durch textliche Festsetzungen weitere Ansiedlungsvorhaben für o. g. Maßnahmen in dem durch den „Trading-Down-Effekt“ bedrohten Bereich gesteuert bzw. ausgeschlossen werden.“*

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet im hier betroffenen Änderungsbereich als Kerngebiet bzw. in Teilbereichen als Mischgebiet fest. Um dem oben beschriebenen Planungsziel Rechnung zu tragen, sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops als unzulässig festgesetzt.

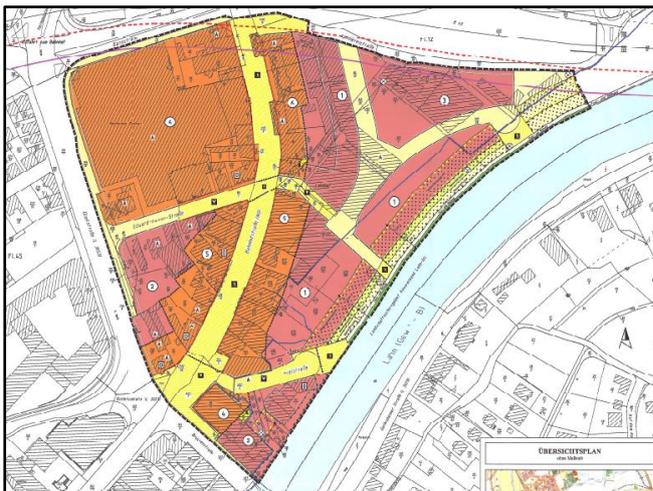
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Die dort getroffenen Regelungen wasserrechtlicher Belange haben keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich der 3. Änderung. Die Anpassungen bezüglich Art und Maß der baulichen

Nutzung und der textlichen Festsetzungen im Planbereich sind jedoch beachtlich und werden im Rahmen der 3. Änderung auf Anpassungsbedarf geprüft.

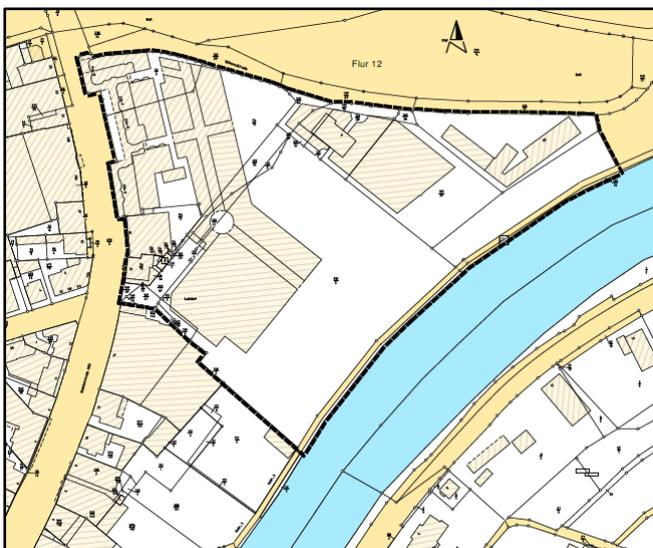
Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha nord-östlich des Änderungsbereichs und ist derzeit in Bearbeitung.



(Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“)



(Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änd.)



(Abb. 6 Geltungsbereich Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änd.)

## **3.6 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

### **3.6.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Altstandorte verzeichnet. Schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

### **3.6.2 Denkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Im näheren Umfeld, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sind die Gebäude Buderusplatz 5, Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 9, Eduard-Kaiser-Straße 2 sowie das Bootshaus in der Inselstraße 12 als Einzeldenkmale bekannt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, dennoch können sie bei Bodenarbeiten jederzeit auftreten. Im Falle von denkmalpflegerisch bedeutsamen Funden sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder die Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar zu informieren. Bis zu einer behördlichen Entscheidung sind die Funde vor Beeinträchtigungen zu sichern.

### **3.6.3 Bombenabwurfgebiet**

Nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt auch der Geltungsbereich der 3. Änderung in einem Bombenabwurfgebiet.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus mehrere Verdachtspunkte bekannt.

Unabhängig von diesen Verdachtspunkten muss grundsätzlich im gesamten Plangebiet vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen eine systematische Überprüfung des Untergrundes erforderlich.

### **3.6.4 Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung grenzt im Osten direkt an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn, liegt jedoch vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

### **3.6.5 Sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete). Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Östlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass unverzüglich anzuzeigen ist, wenn bei Erdarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist. Des Weiteren weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass lediglich das Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche (z. B. Dachflächen und sonstige nicht gewerblich genutzte Flächen) im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes breitflächig versickert oder dem nahegelegenen Gewässer zugeleitet werden kann.

#### **4. Verfahrensart**

##### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dient insofern dazu, ein seit mehreren Jahren leerstehendes Kaufhaus abzurechen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit nachhaltigen Nutzungen für diesen Bereich zu errichten.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass 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 berührten 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.

## **5. Städtebauliche Situation**

### **5.1 Derzeitige Situation**

Der Bereich der Bahnhofstraße weist heute eine heterogene Baustruktur auf. Während sich im Bereich der südlichen Bahnhofstraße - von einzelnen modernen Gebäuden abgesehen - zahlreiche Häuser aus dem 19. Jahrhundert mit charakteristischen Schieferdächern und Klinkersteinfassaden befinden, zeigt das Einkaufszentrum Lahnhof östlich der Bahnhofstraße dagegen ein wenig ansprechendes Bild. Auch der Bereich entlang der Lahn mit dem dort befindlichen Lahnuferweg ist derzeit für eine Freizeitnutzung wenig ansprechend gestaltet. Der Parkplatz des Lahnhofes reicht bis direkt an den Lahnuferweg heran.

Das Quartier ist derzeit noch stark durch leerstehende Geschäfts- und Büroflächen geprägt, die vereinzelt durch Sonderpostenmärkte zwischengenutzt oder durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen belegt werden. Die Gestaltungs- und Nutzungsdefizite haben einen Trading-Down-Prozess ausgelöst.

Ausgelöst durch den Prozess der Rahmenplanung „Bahnhofstraße“ und das Engagement privater Grundstückseigentümer konnte bereits in den letzten 2 Jahren eine erste Aufwertung des Quartiers bewirkt werden, indem neue Wohngebäude an der Lahn entstanden, dort derzeit ein Pflegeheim errichtet wird, denkmalgeschützte Gebäude am Buderusplatz saniert, vereinzelt leerstehende Büroflächen zu Wohnungen umgebaut, ein Beschluss zur Nachnutzung eines leerstehenden Geschäftshauses durch die Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal gefasst und vereinzelt Gebäudefassaden aufgewertet wurden.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich das viergeschossige, seit 16 Jahren leerstehenden Kaufhaus Mauricius, welches durch einen neuen Eigentümer zeitnah abgebrochen werden soll, um Platz für eine nachhaltige Bebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen zu schaffen.

### **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Eduard-Kaiser-Straße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Eduard-Kaiser-Straße quert hierfür die Bahnhofstraße, die als Fußgängerzone gewidmet ist.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Entfernung zum Willi-Brandt-Platz. Dort befinden sich sowohl der Bahnhof als auch der Zentrale Busbahnhof von Wetzlar.

## **6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliche 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, 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. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung aufgenommen worden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die derzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) anzuwenden.

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im rückwärtigen Bereich wird zur Vereinheitlichung des durchgehenden Baufensters die Mischgebietsfläche in eine Kerngebietsfläche geändert. So wird auch eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen entlang des neu zu schaffenden Durchgangs zur Lahn erzielt. Im Gegenzug werden im Rahmen der Feinsteuerung der Nutzungsarten im Planbereich Tankstellen und Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind ebenfalls ausgeschlossen und Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen, um so mittelfristig eine Aufwertung und Belebung des Gebietes zu ermöglichen.

Der nun vorgesehene, gänzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten, die nach der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes noch in den Ober- bzw. Untergeschossen zulässig sind ergibt sich aus dem fertiggestellten, derzeit in der politischen Beratung befindlichen, Vergnügungsstättenkonzept, welches für diesen Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht, da diese in den angrenzenden Bereichen am Bahnhof und südlich am Karl-Kellner-Ring zulässig bleiben sollen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses setzt eine der Hauptzielrichtungen des Rahmenplans Bahnhofstraße um, indem das Gebiet durch eine Steigerung der Bewohnerzahl belebt und die Sicherheit durch soziale Kontrolle gestärkt werden sollen. Es ist angestrebt die Obergeschosse weitestgehend der Wohnnutzung zuzuführen, da in den angrenzenden Gebäuden des Kerngebietes die Obergeschosse weitestgehend durch Büro- und Geschäftsnutzungen geprägt sind.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen wird von der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da diese die Einschränkung von sogenannter Fremdwerbung als eigenständige Hauptanlagen ausschließt, um das Erscheinungsbild des Plangebietes aufzuwerten.

Die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes sind legitime Ziele der Bauleitplanung und zu beachtende Belange. Verankert ist dies in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als wesentlicher Planungsgrundsatz und abwägungsrelevantes Schutzgut:

*„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“*

Insbesondere Anlagen der Außenwerbung besitzen eine städtebauliche Relevanz. Diese Relevanz besteht u. a. darin, dass bei einer übermäßigen Häufung von Werbeanlagen das Ortsbild beeinträchtigt werden kann. Das Wesen einer Werbeanlage liegt vornehmlich darin, Aufmerksamkeit des Vorbeigehenden bzw. Vorbeifahrenden zu erlangen, ihn abzulenken und im Ortsbild aufzufallen. Bei einer Häufung kann dies zu städtebaulichen Missständen führen, welche einer Steuerung bedürfen. Im Bahnhofsquartier ist aufgrund der hohen Dichte an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen bereits eine Vielzahl an Werbeanlagen als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung vorzufinden. Das Ortsbild im Plangebiet ist bereits durch diese Anlagen belastet, sodass es städtebaulich geboten ist, Fremdwerbung als gewerbliche Hauptanlage auszuschließen.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Kerngebiet Nr. 5 wird gemäß BauNVO auf 1,0 erhöht. Im Rahmen der Änderung der rückwärtigen Mischgebietsfläche zur Kerngebietsfläche wird hier gemäß BauNVO ebenfalls die Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 erhöht. Die betroffenen Grundstücke sind aktuell bereits vollflächig bebaut. An dieser vollflächigen Überbauung wird sich im Rahmen der Neubebauung keine Änderung ergeben. Als Kompensation für die hohe Ausnutzung wird unter 3.1.3 der textlichen Festsetzung eine Dachflächenbegrünung von Flächen über 50m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entlang der Bahnhofstraße und entlang des neuen Zugangs zur Lahn von drei auf vier Vollgeschosse angehoben, da sowohl das Bestandsgebäude, als auch die drei neu errichteten rückwärtigen Wohngebäude und das derzeit in Bau befindliche Pflegeheim in der Inselstraße allesamt vier Vollgeschosse aufweisen. Die angrenzende Bebauung in der Bahnhofstraße weist zwar nur eine dreigeschossige Bebauung auf, stellt sich aber aufgrund der großzügigen Geschosshöhen und der Satteldachausbildung als in etwa gleich hoch wie eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach dar.

An der städtebaulich wichtigen Ecke Bahnhofstraße und dem neuen Zugang zur Lahn soll eine städtebauliche Markante in Form einer achtgeschossigen Bebauung ermöglicht werden, um so die Besucherlenkung im Gebiet zu verbessern. Zur Höhenbegrenzung wurde eine maximale Gebäudehöhe von 25,50 m festgesetzt.

Für den Blockinnenbereich wird eine maximale Zahl von einem Vollgeschoss, welches im Rahmen der Neubauplanung als Geschäfts- bzw. Stellplatzgeschoss genutzt werden soll, festgesetzt. So wird sichergestellt, dass dieser Bereich von einer Bebauung oberhalb des Erdgeschosses freigehalten wird. Der so entstehende Innenhof ist zu begrünen.

Die Geschossflächenzahlen werden in Abhängigkeit von der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl soll bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auch eine Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Sofern beispielsweise eine GRZ von 1,0 und vier Vollgeschossen entlang der Außenseiten des Baublocks zulässig sind, soll die GFZ entsprechend 4,0 betragen. Um ebenfalls städtebaulich prägende Staffelgeschosse oberhalb des vierten Geschosses zu ermöglichen erfährt die GFZ in diesen Bereichen einen Aufschlag von 0,5 auf 4,5. Folglich wird für die Eckbebauung eine GFZ von 8,0 und für den Blockinnenbereich von 1,0 festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund ihrer Zielstellung auch der vom Gesetzgeber angestrebten Innenverdichtung gerecht.

### **6.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Die festgesetzte Baulinie entlang der Bahnhofstraße, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt wurde, wird übernommen, jedoch im nördlichen Bereich, mit dem neuen Zugang zur Lahn, entsprechend eingekürzt. Die Baugrenzen werden entsprechend den Planungsvorstellungen zum neuen Zugang zur Lahn angepasst, treten also von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiter zurück. Im rückwärtigen Bereich verläuft die Baugrenze entlang der Grundstücksgrenzen, bzw. des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Bauweise wird, aufgrund der Planungsvorstellungen eines geschlossenen Baublocks, der an die bestehende Bebauung nahtlos anschließen soll, als geschlossen festgesetzt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene Aufhebung der im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzung von verbindlichen Dachformen wird nun für den Planbereich rückgängig gemacht, um über die verbindliche Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet zum einen die Gesamthöhe der Gebäude stärker zu beschränken und zum anderen einen klimatischen Ausgleich in Form von Dachbegrünung fordern zu können.

## **6.2 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 einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### **6.2.1 Dachgestaltung**

Die geplante Neubebauung soll sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Aufgrund der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen werden Flachdächer verbindlich festgesetzt, um die Gesamthöhenentwicklung, gerade im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung, zu begrenzen.

Zur Verbesserung der örtlichen, klimatischen Situation und zur Kompensation des hohen Maßes der baulichen Nutzung im Kerngebiet wird festgesetzt, dass Dachflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu begrünen sind.

### **6.2.2 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.

Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen des §§ 12 – 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

### **6.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt derzeit über die Eduard-Kaiser-Straße. Diese quert die Fußgängerzone der Bahnhofstraße und erschließt gegenüberliegend auf der östlichen Seite die Gebäude Bahnhofstraße 14 (ehemaliges Kaufhaus Mauritius) und Bahnhofstraße 16 (derzeit Targo-Bank) mit den dazugehörigen Stellplätzen.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden vom 6. April 2016 wird sich für eine zukünftige Bebauung im Planbereich die Erschließung nicht verändern. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des jetzigen Lahnhofs wird jedoch geprüft eine Anbindung der Bahnhofstraße 14 und 16 über das betreffende Gelände des Lahnhofs an die Spinnereistraße herzustellen und so das Kreuzen der Fußgängerzone zukünftig überflüssig zu machen.

### **6.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Ein wichtiger Bestandteil der Artenschutzregelung ist der Schutz europaweit gefährdeter Arten, die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden können, da sie unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommen können. Dieser Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie flächendeckend wirksam.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zusammengefasst kommt das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg zu folgendem Ergebnis:

*„Die artenschutzrechtliche Betrachtung der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes Bahnhofstraße kommt hinsichtlich der potenziell auftretenden Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Einflussbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann durch Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden, die sich aufgrund von Restriktionen ergeben. Ausnahme hiervon sind Verluste von potenziellen Quartieren und Brutmöglichkeiten von bestimmten Fledermausarten sowie von Mauersegler, Haussperling, Mehl- und Rauchschnalbe. Auch der Tatbestand des Fangs, der Verletzung oder Tötung wild le-*

*bender Tiere gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist unter der Maßgabe der Bauzeitenbeschränkungen nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen wird schließlich auch der Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt, ein negativer Einfluss auf die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.*

*Werden bauliche Änderungen an Gebäuden vorgenommen, sollten diese auf tatsächliche Vorkommen von geschützten Arten überprüfen werden (...). Auf Basis der jeweiligen Erfassungsergebnisse ist dann zu bewerten, ob funktionale Ersatzmaßnahmen (z. B. Anbringen von Nisthilfen) oder auch Ausnahmegenehmigungen (evtl. Rauchschwalbe) erforderlich sind. Sofern sich Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen ergeben, ist bei einer Gefährdungslage durch Bauarbeiten Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.“ (IBU Staufenberg März 2011: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Seite 20 ff)*

Der Fachbeitrag besitzt für die vorliegende 3. Änderung weiterhin Gültigkeit. Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung demnach keinen Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben im Einzelfall anzuwenden.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Gebäudeabbruch des Kaufhauses „Mauricius“ wurde durch das Büro Plan Ö, Biebertal eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*Es konnten keine aktuellen und früheren Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Somit bestehen aus artenschutzrechtlichen Aspekten keine Bedenken gegenüber den geplanten Abrissarbeiten (Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15.04.2016). Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.*

*Die in Kapitel 2.1.2 „Fledermäuse“ und „Vögel“ definierten zeitlichen Regelungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Abriss von Gebäuden meist potentielle Quartier- bzw. Nisträume für Fledermäuse und Vögel verloren gehen. Ein Ausgleich derer ist durch das Anbringen von adäquat geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermausfassadenkasten, Mauerseglerkasten usw.) wünschenswert.*

Hieraus ergibt sich ebenfalls, dass weder durch die Planänderung, noch durch das konkrete Neubauvorhaben von einem Einfluss auf den Artenbestand im Plangebiet auszugehen ist, so denn die anstehenden Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person begleitet werden und direkt nach dem Abriss mit dem Neubauvorhaben begonnen wird. Sollte es bei dem Neubauvorhaben zu längeren Verzögerungen kommen, so ist ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar eine erneute Artenschutzrechtliche Überprüfung notwendig.

## **7. 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Umfeld von Kern- und Mischgebieten und der Übernahme des bereits bestehenden Kerngebietes unter Integration der rückwärtigen Mischgebietsflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 49 in Hochlage, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig angepasst wurde. Diese angepasste Fassung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Vorbereitend für das geplante Neubauvorhaben im Plangebiet wurden durch das Schalltechnische Büro Pfeifer + Schällig GbR, Ehringshausen vom 18. März 2016 bereits Messungen des Außenlärmpegels durchgeführt, aus denen sich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz, als die in den textlichen Festsetzungen definierten, ergeben.

Die Anforderungen an Außenwände und Fenster richtet sich am Ende jedoch nach dem konkreten Bauvorhaben, weshalb eine abschließende Prüfung, bzw. Konkretisierung der Schallschutzanforderungen auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird.

## **8. 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.

## 9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser gilt aufgrund der Lage des Plangebiets im bebauten Bestand durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als gesichert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorzuhalten.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung 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, mit der Ausnahme zur Festsetzung von Dachflächenbegrünungen, die eine abflussmindernden Funktion des Niederschlagswasser darstellen, abgesehen.

## 10. Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB: **19.05.2016**

Bekanntmachung: **25.05.2016**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: **06.06.2016 bis 08.07.2016**

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

Anschreiben: **30.05.2016**

Frist: **08.07.2016**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_

Aufgestellt  
im August 2016

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Amt für Stadtentwicklung  
bearbeitet: Scholl/Yener