

STADT WETZLAR



# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung**

ENTWURF

Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Planstand:

**5. September 2016**

**Im Auftrag von:**

Helm Parkhaus GmbH  
Hermannsteiner Str. 100  
35614 Aßlar

**Erstellt von:**

BLFP Frielinghaus – Rohrbach Architekten (Planungsgesellschaft mbH)  
Bearbeiterin: Anja. K. Mann  
Strassheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen .....	5
1.2.	Verfahrensart.....	5
1.3.	Verfahrensablauf .....	6
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Flächennutzungsplan.....	8
4.2.	Regionalplan .....	8
4.2.1.	Siedlungsfläche .....	8
4.3.	Innenstadtentwicklungskonzept ISEK .....	8
4.4.	Rahmenplan Bahnhofstraße .....	9
4.5.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	9
4.6.	Schutzgebiete.....	9
4.6.1.	Wasserschutz.....	9
4.7.	Denkmalschutz.....	10
<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>10</b>
5.1.	Lage des Plangebiets, Nutzung .....	10
5.2.	Verkehr.....	10
5.2.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	10
5.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	10
5.2.3.	Fuß- und Radverkehr.....	11
5.3.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.4.	Wasserwirtschaft .....	11
5.5.	Bodenschutz.....	12
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1.	Gebäudehöhe.....	14
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
7.3.1.	Baugrenzen .....	14
7.3.2.	Bauweise.....	14
7.4.	Grünfestsetzungen .....	14
7.4.1.	Fußwege, Stellplätze, Zufahrten .....	14
7.4.2.	Grundstücksfreiflächen .....	14
7.4.3.	Dachbegrünung .....	15
7.5.	Gestalterische Festsetzungen .....	15
7.6.	Verkehr.....	15
7.6.1.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	15

7.6.2. Leistungsfähigkeit Knotenpunkte .....	16
<b>8. Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>16</b>
<b>10. Artenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>11. Realisierung der Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>12. Anlagen.....</b>	<b>18</b>
1. Verkehrsuntersuchung .....	18

## 1. Verfahren

### 1.1. Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

#### Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

#### Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08.09.2015.

#### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

#### Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

### 1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. . Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit befinden sich die 2. Änderung (Geltungsbereich: 2,15 ha) und die 3. Änderung (Geltungsbereich: 0,25 ha) im Verfahren. Die 4. Änderung hat eine Geltungsbereichsgröße von 1,2

ha. Es ergibt sich durch die Addierung der 2. bis 4. Änderung eine zulässige Grundfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Es ist somit vom Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

### **1.3. Verfahrensablauf**

Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit dem Offenlagebeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2016 geplant.

Die Offenlage ist für den Zeitraum vom 17.10.2016 bis 16.11.2016 geplant.

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Bauleitplanung ist, dass das im Einmündungsbereich der Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße gelegene, bisher durch einen Automobilhändler sowie ein Wohngebäude geprägte Gelände, einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros sowie einem Parkhaus zugeführt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst nicht nur die oben genannte Entwicklungsfläche, sondern den gesamten Baublock südlich der Coloraden, um den Bereich städtebaulich insgesamt zu ordnen. Der Baublock wird von der Eduard-Kaiser-Straße, der Bahnhofstraße mit deren Angebot an Handel, Gastronomie und sozialer Infrastruktur und der Gloelstraße eingefasst. Das Gebiet soll entsprechend dem Flächennutzungsplan und den geplanten Nutzungen als Kerngebiet festge-

setzt werden. Es soll eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung (Raumkante) geschaffen werden.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Aufwertung des Plangebietes sowie die Nachverdichtung, vorrangig im Bereich der Gloelstraße.

Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar südlich des Bahnhofs und der Coloraden zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße, in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12.

Der Geltungsbereich bezieht die Eduard-Kaiser-Straße in ihrer vollen Breite ein, umfasst einen 5 m breiten Streifen der Bahnhofstraße und einen Streifen entlang der Flurstücksgrenzen in der Gloelstraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,2 ha.

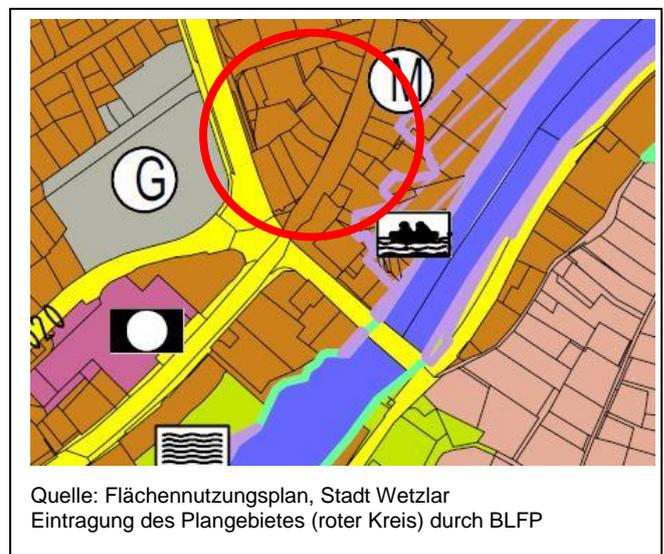


### 4. Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation

#### 4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein Kerngebiet festgesetzt.

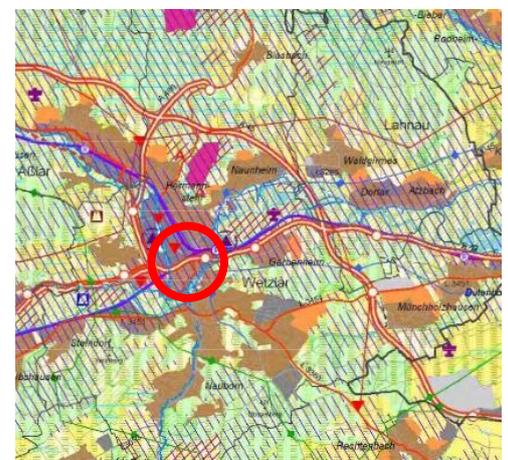
Der Bebauungsplan ist mithin gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.



#### 4.2. Regionalplan

##### 4.2.1. Siedlungsfläche

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (öffentlich bekanntgemacht am 28. Februar 2011) ist der Bereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.



#### 4.3. 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.

Aufgrund der Bedeutung als Aushängeschild für die Stadt ist

es wichtig, dass sich das Quartier attraktiv präsentiert. Ziel ist insbesondere, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Eine hohe Bedeutung hat dabei die Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße - in diesem Zusammenhang 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.

Diese Ziele (Aufwertung, Nutzungsmischung) werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ verfolgt.

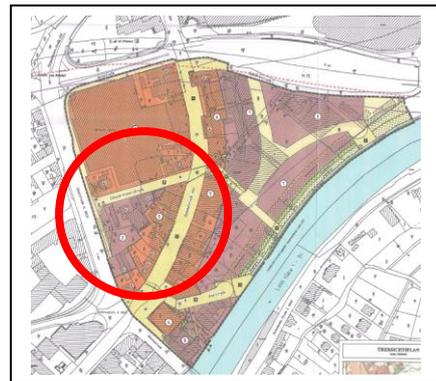
#### 4.4. Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15. Dezember 2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Er dient der planerischen 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.

#### 4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung, der im Rahmen der 4. Änderung angepasst werden soll.

Die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung verlieren mit der 4. Änderung ihre Gültigkeit innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung.



#### 4.6. Schutzgebiete

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Stand keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 100 m.

##### 4.6.1. Wasserschutz

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 4.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind drei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden.

Dabei handelt es sich um die Hausnummern 1 und 9 der Bahnhofstraße, sowie das Gebäude Buderusplatz 5.

Die Gebäude wurden entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.



Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Planungsgebiet liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar – in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des großen Einkaufszentrum „Forum“. Nördlich grenzt das Gebiet an die Coloraden an, umrahmt wird es von der Eduard-Kaiser-Straße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten, sowie der Gloelstraße im Westen. Einkaufsmöglichkeiten, die Lahn mit der Möglichkeit Kanu zu fahren, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie der Bahnhof, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

### 5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage in Wetzlar als sehr gut zu bewerten.

#### 5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende innerörtliche Landesstraße 3053 „Gloelstraße“ an das überörtliche Straßensystem angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt im Nord-Westen durch die Eduard-Kaiser-Straße und im Süden über den Buderusplatz und die Bahnhofstraße.

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und nur zur Be- und Entladung befahrbar. Der westliche Teil der Eduard-Kaiser-Straße wird zukünftig, sobald im Bereich des heutigen Lahnhofes eine rückwärtige Erschließung der Liegenschaften Bahnhofstraße 14, 16 und 18 realisiert werden kann, ebenfalls zur Fußgängerzone.

#### 5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt ca. 600 m vom Wetzlarer Bahnhof bzw. dem ZOB entfernt. Dieser bildet den Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs in Wetzlar. Zusätzlich besteht ein weiterer Haltepunkt am Buderusplatz

Ergänzend hierzu existiert der CityBus Wetzlar, der zwischen dem ZOB und der Wetzlarer Altstadt verkehrt und einen Haltepunkt in der Bahnhofstraße hat.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist sehr gut.

### 5.2.3. Fuß- und Radverkehr

Die Stadt Wetzlar ist sehr gut für den Radverkehr erschlossen. Das Plangebiet liegt lediglich 100 m von der Lahn und dem dort befindlichen Fernradweg R7 entfernt.

## 5.3. Ver- und Entsorgung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes, teilweise bebautes Gebiet.

## 5.4. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Durch die im Rahmen einer Bauleitplanung als zulässig festgesetzte Bebauung ist in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Im Geltungsbereich ist ein großer Teil des Plangebietes bereits bebaut oder oberflächlich in Form von Hof- und Stellplatzflächen versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung findet nur in geringem Maße statt.

Bei dem Thema Beseitigung des Niederschlagswassers gilt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als bundesrechtliche Regelung. Der Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung findet sich in § 55 WHG. Dort steht in Absatz 2:

### **§ 55 Abs. 2 WHG**

*(2) Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.*

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wurde folgender Hinweis aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen:

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.

Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

## 5.5. Bodenschutz

Es sind Altstandorte und eine Altablagerung vorhanden. Die betreffenden Kennzeichnungen und Hinweise werden aus dem aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen. Bei der Altablagerung handelt es sich um einen ehemaligen Altarm der Dill. Dieser Bereich wurde 2001/2002 auf ein bestehendes Gefährdungspotential hin untersucht mit dem Ergebnis, dass der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte. Es wurde seinerzeit jedoch empfohlen, Eingriffe in den Bodenkörper gutachterlich begleiten zu lassen.



Altablagerung Altarm/Schleusenkanal

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan WZ Nr. 402 1. Änderung

### Vorbelastung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch das neue Vorhaben zu erwarten sind.

### Bodenfunktion, Eingriff

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung im Geltungsbereich ist die Bodenfunktion in diesem Bereich derzeit deutlich beeinflusst. Durch den Bebauungsplan und die darin zulässige Bebauung werden in diesem Bereich kaum weitere Flächen versiegelt. Insofern handelt es sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht um einen erheblichen Eingriff.

## 6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ bleibt erhalten, es werden lediglich einige Festsetzungen modifiziert.

Das Konzept für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sieht vor, durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in dem Plangebiet die Bildung von Raumkanten insbesondere im Bereich Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße zu erreichen. In diesem Bereich soll sich die Höhe der Gebäude an die gegenüberliegende Bebauung annähern und die Straßenräume im Ergebnis gefasst werden. Die Raumkanten im gesamten Block sind zum großen Teil bereits vorhanden und sollen vervollständigt werden.

Das Erschließungskonzept wird ebenfalls beibehalten (umgebende Straßen).

## 7. Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sind ein Mischgebiet (MI) und ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das bisherige Mischgebiet wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen neu als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt (MK I).

Die beiden Kerngebiete unterscheiden sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung lediglich in der Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit der Wohnnutzung. Im MK I ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise ab dem 3. Obergeschoss zulässig, im bestehenden MK II ist Wohnen allgemein ab dem 1. Obergeschoss zulässig, entsprechend der dort bereits vorhandenen Wohnnutzung.

Für beide Kerngebiete werden wie in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese nicht in die gewünschte Baustruktur mit Raumkantenbildung und einer geschlossenen Bauweise einfügen.

Außerdem werden die in einem MK gemäß § 7 BauNVO zulässigen folgenden Nutzungen ausgeschlossen, da diese sich nicht mit dem gewünschten übergeordneten Planungsziel der Aufwertung des Gebietes vereinbaren lassen:

- Vergnügungsstätten
- alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt. Das MK I und MK II unterscheiden sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Im MK II werden die Festsetzungen der bisher hier rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen, im MK I wird entsprechend den städtebaulichen Zielen (Nachverdichtung) das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Nachverdichtung) im MK I auf 1,0 und im MK II auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich MK I entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse auf 5,0 und im MK II wie bisher auf 2,4 festgesetzt. Die Verdichtung im MK I ist in Bezug auf die zentrale Lage innerhalb Wetzlars und der unmittelbaren Nähe zu den Coloraden sowie der Bebauung auf der Westseite der Gloelstraße angemessen.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich des MK I auf mindestens ein und maximal fünf festgesetzt. Hierdurch wird eine Bebauung in der Höhe der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Gloelstraße (Gebäude der Firma Zeiss) ermöglicht.

Um die Raumkantenbildung entlang der Gloelstraße bis zur Einmündung Eduard-Kaiser-Straße zu sichern und ein bauliches Gegengewicht zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu schaffen, wird in diesem Bereich ein 7 m tiefer Streifen festgesetzt, in dem zwingend fünfgeschossig gebaut werden muss.

Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wird im MK II weiterhin die Anzahl der Vollgeschosse auf mindesten zwei und maximal drei festgesetzt.

#### 7.2.1. Gebäudehöhe

Zur Sicherung der maximalen Gebäudehöhe wird im MK I eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe wird die Straßenoberkante in der Gebäudemitte festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudehöhe.

Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten, sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) überschritten werden.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### 7.3.1. Baugrenzen

Der gesamte Baublock im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird von einer Baulinie entlang der Straßenkanten umgeben, um so die Straßenräume zu fassen und Baulücken langfristig zu schließen. Auf einzelne Baufenster wird verzichtet, um die gewünschte Nachverdichtung zu fördern.

#### 7.3.2. Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Ziele der Schaffung von Raumkanten und der Nachverdichtung verfolgt.

### **7.4. Grünfestsetzungen**

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden übernommen. Hinzu kommt die Festsetzung einer Dachbegrünung im MK I. Hierdurch soll für die Verdichtung auf eine GRZ von 1,0 ein Ausgleich geschaffen werden und den stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

#### 7.4.1. Fußwege, Stellplätze, Zufahrten

Fußwege in Grünflächen, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

#### 7.4.2. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen in den Kerngebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

#### Auswahlliste 1 (Bäume)

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

#### Auswahlliste 2 (Sträucher)

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

#### 7.4.3. Dachbegrünung

Dächer im MK I sind mindestens zu 30% intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen. Der Anteil von 30% ist zu beziehen auf die jeweilige Dachfläche ohne Dachaufbauten und Terrassen.

Auf die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegründung wird verzichtet, um bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Parkhauses die Möglichkeit zu bieten eine Teilfläche des Daches ebenfalls als Parkplatzfläche auszugestalten. Zur Kompensation der reduzierten Fläche für eine Dachflächenbegrünung wurde anstatt einer extensiven eine intensive Dachflächenbegrünung festgesetzt.

### **7.5. Gestalterische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu den Abfall- und Wertstoffbehältnissen sowie Werbeanlagen wurden aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen:

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich oder mit einer Pflanzung einzufassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

### **7.6. Verkehr**

#### 7.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden die vorhandenen Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Eduard-Kaiser-Straße wird von der Gloelstraße aus hinter der Ausfahrt der Coloraden als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. Die Bahnhofstraße wird von der Gloelstraße bis zu der Einmündung Inselstraße entsprechend der bisher geltenden 1. Änderung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, danach als Fußgängerzone.

### 7.6.2. Leistungsfähigkeit Knotenpunkte

In der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Residenz Lahnblick in Wetzlar, Heinz + Feier GmbH, August 2016) wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowohl für das Projekt Residenz Lahnblick (Mauritius) (außerhalb des Plangebiets) und die geplante Bebauung an der Eduard-Kaiser-Straße abgeschätzt. Die Verkehrsbelastung an dem Knotenpunkt Gloelstraße / Eduard-Kaiser-Straße wurde prognostiziert einschließlich der Prüfung, zukünftig das Linksabbiegen von der Gloelstraße aus Richtung Norden kommend in die Eduard-Kaiser-Straße zu ermöglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit den aktuellen Kfz-Verkehrsmengen und der Zusatzbelastung durch die geplanten Vorhaben ausreichend ist und eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden kann.

## 8. Immissionsschutz

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden übernommen:

Für die von den das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß (R<sub>w,res</sub>) von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen.

Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

## 9. 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.

## **10. Artenschutz**

Der bisherige Hinweis und die Kennzeichnungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden wie folgt übernommen:

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Wetzlar.

Die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und eine ökologische Bewertung des Baumbestandes für den Geltungsbereich der 4. Änderung befinden sich derzeit in der Bearbeitung. Das Ergebnis liegt spätestens bis zum Beginn der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor.

## **11. Realisierung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Wetzlar voraussichtlich keine Kosten.

## **12. Anlagen**

### **1. Verkehrsuntersuchung**

Heinz + Feier GmbH, August 2016