



Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 402
„Bahnhofstraße“

5. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.11.2016

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..... | 6 |
| 1.3 | Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung | 6 |
| 1.4 | Innenstadtentwicklungskonzept | 6 |
| 1.5 | Rahmenplan Bahnhofstraße | 7 |
| 1.6 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 1.7 | Innenentwicklung und Bodenschutz | 9 |
| 1.8 | Vereinfachtes Verfahren | 9 |
| 2 | Inhalt und Festsetzungen | 9 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 2.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 3 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 13 |
| 4 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... | 13 |
| 5 | Berücksichtigung umweltschützender Belange..... | 13 |
| 6 | Immissionsschutz..... | 14 |
| 7 | Erneuerbare Energien und Energieeinsparung | 14 |
| 8 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... | 15 |
| 9 | Altlasten und Bodenbelastungen..... | 16 |
| 10 | Kampfmittelbelastung | 17 |
| 11 | Denkmalschutz..... | 17 |
| 12 | Bodenordnung | 17 |
| 13 | Kosten..... | 17 |
| 14 | Verfahrensstand..... | 18 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30.06.2011 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 verschärft hätten. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel Vergnügungstätten auszuschließen vor. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und eines neuen Mischgebiets in Verbindung mit Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 erlangte am 19.10.2013 Rechtskraft. Maßgeblicher Anlass der Änderung war die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange in der Planungskonzeption. Daher 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 den Bau eines Pflegeheims in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Thema Fremdwerbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 wurde am 16.07.2015 gefasst. Anlass der Änderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplanes 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 insbesondere Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 umfasst eine Teilfläche von rd. 2,15 ha; das Aufstellungsverfahren ist derzeit in Bearbeitung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst mit 0,25 ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das zuletzt leerstehende Kaufhaus „Mauritius“ befand. Der neue Eigentümer hat das Kaufhaus zurückgebaut und wird an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen errichten. Für die geplante Konversion wurden jedoch Anpassungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Gleichzeitig sollte über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich gesichert werden. Zudem erfolgten Anpassungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, zu den Dachformen und deren Ausgestaltung sowie zur Fassadengestaltung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.09.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und ist mittlerweile rechtswirksam.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst mit rd. 1,2 ha ebenfalls nur einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2011. Hierbei handelt es sich um die Fläche südlich der „Coloraden“ zwischen Eduard-Kaiser-Straße, Bahnhofstraße und Gloelstraße. In diesem Baublock besteht entlang der Bahnhofstraße eine weitestgehend geschlossene Baustruktur.

Entlang der Eduard-Kaiser Straße und vor allem entlang der Gloelstraße befinden sich großflächige Brachflächen und eingeschossige, für einen innerstädtischen Bereich untypische Gebäudekörper mit teils schlechter Bausubstanz. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches an der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße plant der neue Eigentümer einen Gebäudekomplex zu errichten, der den Baublock an dieser Stelle zu schließen vermag. Für die geplante Bebauung werden ebenfalls Anpassungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Gleichzeitig soll über die Festlegung von Baulinien sichergestellt werden, dass der Baublock in Form einer straßenbegleitenden Bebauung geschlossen wird. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen findet ebenfalls statt. Der Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 wurde am 28.09.2016 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes



Quelle: Stadt Wetzlar

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2016 ist nunmehr eine Aufstockung der geplanten Bebauung für eine zusätzliche Wohnung mit Blick zur Lahn vorgesehen, die nach den bisherigen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig ist. Daher sollen im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Baukonzeption geschaffen werden. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die teilräumliche Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend die entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl sowie die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich.

Lageplan und bisheriges städtebauliches Konzept als Grundlage für die 3. Änderung



BLFP Frielinghaus Rohrbach Architekten

Abbildung nicht genordet, ohne Maßstab

Lageplan und aktuelles städtebauliches Konzept als Grundlage für die 5. Änderung



BLFP Frielinghaus Rohrbach Architekten

Abbildung nicht genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 146/3, 155/2 teilweise (tlw.), 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157, 675/145 und somit eine Fläche von rd. 0,25 ha.

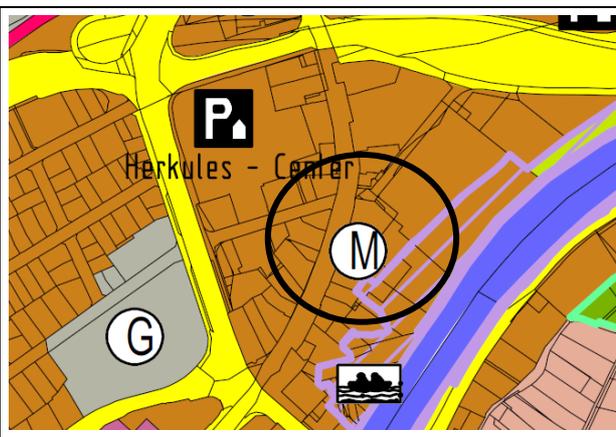
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar



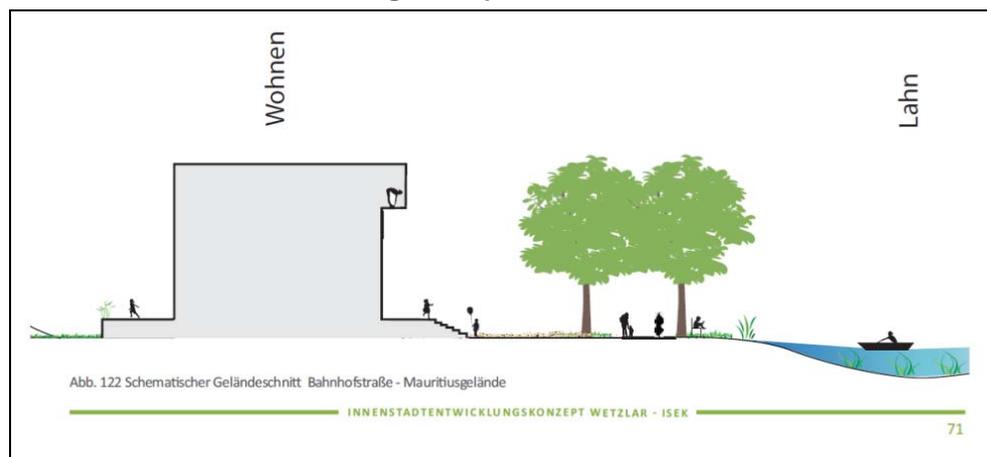
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar, sodass die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Weiterhin wird im Flächennutzungsplan die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn dargestellt, die im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht berührt wird.

1.4 Innenstadtentwicklungskonzept

Im Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Wetzlar von 2012 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 ist angestrebt, die städtebauliche Qualität des Quartiers zu verbessern und einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu leiten. 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, gegebenenfalls zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich „Lahnhof“ soll zudem ein neues, dem Fluss zugewandtes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.

Ausschnitt Innenstadtentwicklungskonzept ISEK 2012



1.5 Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15.12.2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Der Rahmenplan dient der planerischen Steuerung des Quartiers und bildet zukünftig den Rahmen für die Bauleitplanung, Projektplanung und die weitere Konzepterstellung. Er baut auf dem Innenstadtentwicklungskonzept auf und definiert die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes. Der Abbruch des zuletzt leerstehenden Kaufhauses „Mauritius“ und eine anschließende Neubebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen sind bereits im Rahmenplan als wichtigste Maßnahme mit höchster Priorität benannt.

Ausschnitt Rahmenplan Bahnhofstraße 2015

8.4.1 ABBRUCH DES KAUFHAUSES „MAURITIUS“ UND ANSCHLIEßENDE NEUBEBAUUNG

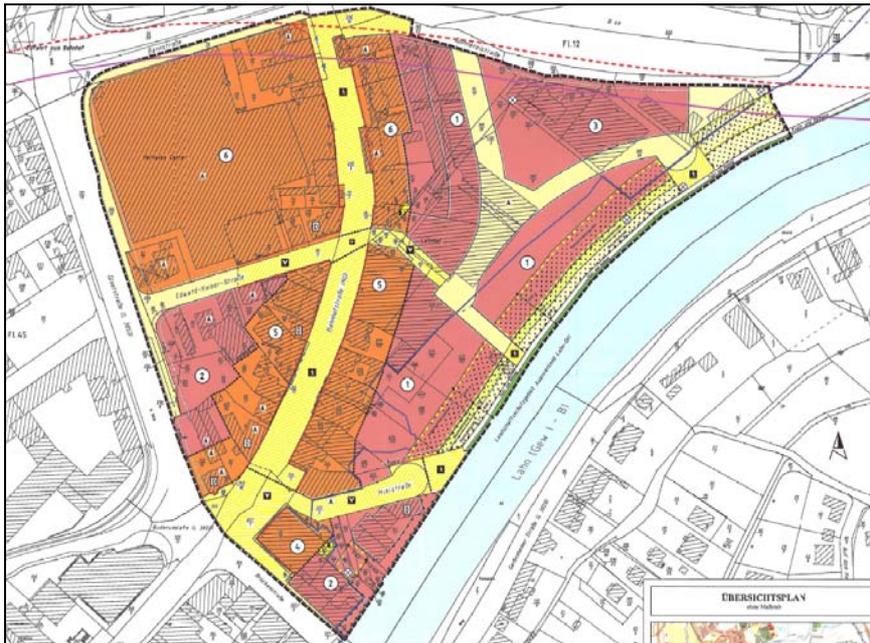


Voraussetzungen:

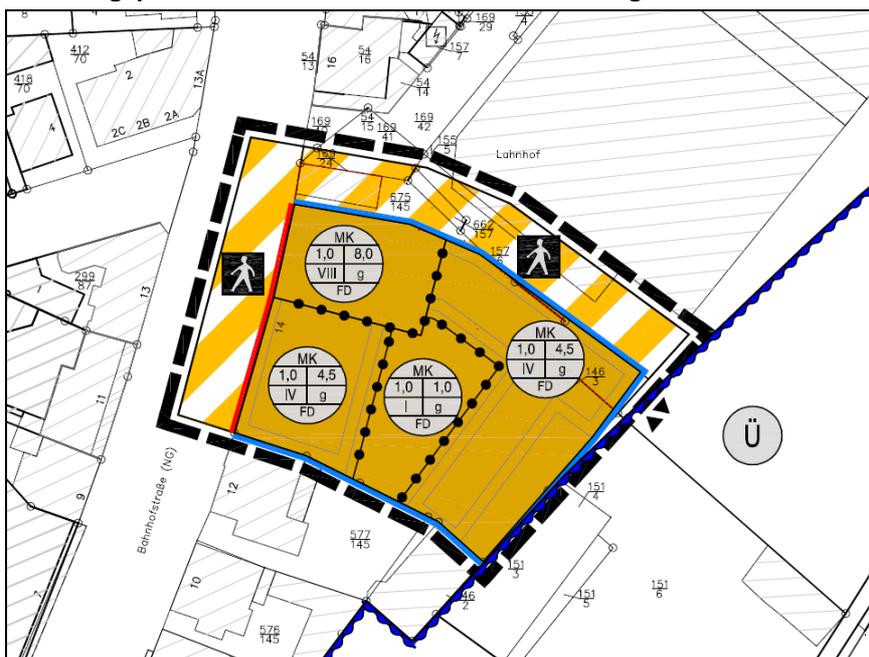
- Verkaufs- oder Entwicklungsbreitschaft des Eigentümers
- Abbruch des Gebäudes
- Konzept für Neubebauung
- ggf. Schaffung von Planungsrecht

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2011 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 und umfasst den Geltungsbereich der 2016 als Satzung beschlossenen und mittlerweile rechtswirksamen 3. Änderung des Bebauungsplanes, mit der bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umgestaltung und Folgenutzung im Bereich des ehemaligen Kaufhauses „Mauritius“ geschaffen und hierzu die bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung angepasst wurden.

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 1. Änderung von 2013

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung von 2016

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die teilräumliche Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend die entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl sowie die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 5. Änderung werden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner Flächenneuanspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.8 Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine 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 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann. 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-Entwurfs 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.

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.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die teilräumliche Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend die entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl sowie die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 5. Änderung werden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 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 gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- 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. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch im Sinne einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO und § 7 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Tankstellen, Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind, unzulässig sind. Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind zudem allgemein zulässig. Die Festsetzungen bleiben im Zuge der 5. Änderung unverändert bestehen.

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 daher entsprechend den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 und wurden mit Ausnahme der teilräumlichen Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend der entsprechenden Anpassung der Geschossflächenzahl in diesem Bereich unverändert übernommen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurde in Anlehnung an die Obergrenzen für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 1,0** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke planungsrechtlich zulässig ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der bisherigen Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 und wurde unverändert übernommen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurde für das Plangebiet die Geschossflächenzahl teilräumlich differenziert auf ein Maß von **GFZ = 4,5** und **GFZ = 8,0** festgesetzt sowie für den Bereich innerhalb des künftigen, weitgehend geschlossenen Baukörpers auf ein Maß von **GFZ = 1,0** begrenzt, sodass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bebauung geschaffen werden konnten.

Die Geschossflächenzahlen überschreiten somit überwiegend die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zunächst zulässige Obergrenze für Kerngebiete von $GFZ = 3,0$. Die Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Obergrenzen bildet der § 17 Abs. 2 BauNVO. Demnach gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten. Auch eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude kann gewährleistet werden. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können insofern vermieden werden, als dass sich die Überschreitung der Grundflächenzahl im Plangebiet auf Flächen beschränkt, die bereits in hohem Maße anthropogen überformt wurden. Zudem wurden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, die auch einem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl entsprechen zunächst den bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 und wurden mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches, innerhalb dessen nunmehr die Aufstockung der geplanten Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll, unverändert übernommen. Im nordöstlichen Teilbereich wurde bislang eine Geschossflächenzahl von $GRZ = 4,5$ festgesetzt, dieses Maß wird im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes auf ein Maß von **GFZ = 5,5** erhöht. Hierdurch kann die geplante Bebauung nach Maßgabe der Anforderungen der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition umgesetzt werden.

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.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurde für das Plangebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse teilräumlich differenziert auf ein Maß von **Z = IV** und **Z = VIII** festgesetzt sowie für den Bereich innerhalb des künftigen, weitgehend geschlossenen Baukörpers auf ein Maß von **Z = I** begrenzt, sodass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bebauung geschaffen werden konnten. Nunmehr ist im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes eine Aufstockung für eine zusätzliche Wohnung mit Blick zur Lahn geplant, die nach den bisherigen Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht zulässig ist.

Damit im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Baukonzeption geschaffen werden können, erfolgt im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes eine Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = VI**. In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes entsprechen die Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse den bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 und wurden unverändert übernommen.

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus beachtlich, dass aufgrund der o.g. landesrechtlichen Vollgeschossdefinition die im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehene Baukonzeption mit vier Vollgeschossen und zwei weiteren Obergeschossen, die jedoch entsprechend zurückgesetzt werden, für die beiden oberen Geschosse ebenfalls von entsprechenden Vollgeschossen ausgegangen werden muss. Damit jedoch nicht gleichsam sechs Vollgeschosse mit kompletter Ausnutzung der Grundflächenzahl bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, erfolgt für diesen Teilbereich eine Begrenzung der Geschossflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 5,5.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurde bereits festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet 25,50 m über dem unteren Bezugspunkt beträgt.

Die bisherigen Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die zulässigen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt und im Hinblick auf die aktuelle Planung auch hinreichend begrenzt werden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt innerhalb der in Planzeichnung abgegrenzten Teilflächen des Kerngebietes mit einer Zulässigkeit von bis zu acht Vollgeschossen maximal **25,50 m** und innerhalb der Teilflächen mit einer Zulässigkeit von bis zu sechs Vollgeschossen maximal **20,50 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das Straßenniveau der Bahnhofstraße. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 eine geschlossene **Bauweise** i.S.d § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entsprechend den bisherigen Festsetzungen entlang der Bahnhofstraße durch eine **Baulinie**, auf der gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, wobei ein Vor- oder Zurücktretan von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Mit der festgesetzten Baulinie wird die städtebauliche Konzeption weitgehend einheitlicher Baufluchten und geschlossener Raumkanten entlang der Bahnhofstraße gewährleistet und weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Übrigen durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes und die Baulinie entlang der Bahnhofstraße in Form von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Tiefe von maximal 1 m überschritten werden dürfen. Eine Mindestdurchgangshöhe von 3,5 m der darunterliegenden Verkehrsflächen ist einzuhalten. Die Festsetzungen gelten im Zuge der vorliegenden 5. Änderung unverändert fort.

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 bereits in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Gegenstand waren die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten im Zuge der vorliegenden 5. Änderung unverändert fort.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Eduard-Kaiser-Straße. Diese quert die Fußgängerzone in der Bahnhofstraße und erschließt gegenüberliegend auf der östlichen Seite den Bereich des ehemaligen Kaufhauses „Mauritius“ und das Gebäude Bahnhofstraße 16 mit den dazugehörigen Stellplätzen. Gemäß der im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes erstellten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros HEINZ + FEIER GMBH, Wiesbaden vom 06.04.2016 wird sich die Erschließung im Plangebiet für eine zukünftige Bebauung nicht verändern. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des jetzigen „Lahnhofes“ soll jedoch die Herstellung einer Anbindung der Bahnhofstraße 14 und 16 über das betreffende Gelände des „Lahnhofes“ an die Spinnereistraße geprüft werden, um somit das Kreuzen der Fußgängerzone künftig überflüssig zu machen. In Zuge der vorliegenden 5. Änderung dieses Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebietes keine Änderungen.

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.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und Anforderungen erfolgte insbesondere im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016. Zudem wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2011 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, während im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Gebäudeabbruch des ehemaligen Kaufhauses „Mauritius“ ebenfalls eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt wurde. Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht maßgeblichen Änderungen der Planungskonzeption der zugrunde liegenden rechtswirksamen Planung vorbereitet.

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. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Umfeld von festgesetzten Kerngebieten und Mischgebieten und der Übernahme des für das Plangebiet bereits festgesetzten Kerngebietes kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 49 in Hochlage, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2011 jedoch eine textliche Festsetzung zu den erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 geringfügig angepasst wurde. Diese angepasste Fassung wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 übernommen und gilt auch im Zuge der vorliegenden 5. Änderung unverändert fort.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 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 Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (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 kann aufgrund der Lage des Plangebiets im bebauten Bestand durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorzuhalten. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

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. Jedoch wurde im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 eine sich positiv auf das Abflussverhalten des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auswirkende Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen, die unverändert fort gilt. 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.

Überschwemmungsgebiet

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

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Diesbezüglich kann auf die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 getroffenen eingriffsminimierenden Festsetzungen sowie auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, 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.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10 Kampfmittelbelastung

Nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans von 2013 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.

11 Denkmalschutz

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

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (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).

12 Bodenordnung

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

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. § 13 BauGB: __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

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: __.__.____, Frist: __.__.____

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