

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

April 2011

I Allgemeine Planungsvoraussetzungen

- 1.) Anlass und Erfordernis für die Bauleitplanung
 - 1.1) Anlass, Problemstellung
 - 1.2) Spielhallenproblematik
 - 1.3) Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- 2.) Räumlicher Geltungsbereich

- 3.) Vorgaben zur Planung
 - 3.1) Übergeordnete Planungen
 - 3.2) Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar
 - 3.3) Planverfahren

II Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 4.) Ziel der Planaufstellung

- 5.) Städtebauliches Konzept

- 6.) Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1) Art der Nutzung
 - 6.2) Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 7.) Erschließung
 - 7.1) Äußere Erschließung
 - 7.2) Innere Erschließung
 - 7.3) Ruhender Verkehr

- 8.) Ver- und Entsorgung

- 9.) Umweltprüfung, Umweltbericht

- 10.) Eingriffsregelung

- 11.) Luft, Klima, Immission

- 12.) Bergbau

- 13.) Altlasten, Verdachtsflächen

- 14.) Hochwasser

- 15.) Flächenbilanz

I Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1) Anlass, Problemstellung

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, dessen Aufstellungsbeschluss im Jahre 2007 einschließlich einer Veränderungssperre gefasst wurde, konnte bislang nicht weitergeführt werden, da die planerischen Gesamtüberlegungen noch nicht abgeschlossen sind.

Darüber hinaus haben sich jedoch Veränderungen ergeben, die Handlungsbedarf zu einer geordneten Entwicklung des Bereichs Bahnhofstraße, Buderusplatz, Gloelstraße und Eduard-Kaiser-Straße mit sich bringen.

Der Bebauungsplan „Bahnhof Nordseite“, der den B-Plan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ tangiert, ist seit dem 27.05.2004 rechtsverbindlich. Entsprechend der beabsichtigten Gebietskategorie wurde MK-Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Mit der Schaffung des neuen Forums sollten nicht nur die charakteristische Vielfalt der Innenstadt erhalten, das Angebot an Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten erhöht, sondern auch zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Innenstadt, hierzu zählt auch die Bahnhofstraße, sollte als Zentrum der Kommunikation, des Handels und der Kultur die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt initiieren. Diese Identifikation ist im Zusammenhang mit den Zielsetzungen wie attraktives Wohnen in der Innenstadt, urbanes Leben in einem Versorgungszentrum mit guter Erreichbarkeit und leichter Orientierung und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung Voraussetzung für eine vitale Stadt.

Trotz einer Steigerung des Zentralitätsgrades auf 2.1 im Jahre 2007 – mit bedingt durch die Eröffnung des ECE-Centers (Forum) – ist im Bereich Bahnhofstraße/Karl-Kellner-Ring ein Leerstand zu verzeichnen, insbesondere in der Erdgeschosszone und an für den Einzelhandel wichtigen/guten Standorten. Gleichzeitig auffallend ist ein intensives Drängen von Spielhallen oder artverwandten Nutzungen in leerstehende Einzelhandels- und Gewerbestandorte im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen, die jedoch den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit einer Wohnnutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nicht verträglich sind. In der Kernstadt sind derzeit 16 Spielhallen genehmigt. Für weitere Spielhallen laufen Genehmigungsverfahren (z. T. mehrere Spielhallen in einem Gebäude). Die Zahl der Anfragen gehen noch darüber hinaus.

1.2) Spielhallenproblematik

In einem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten – hierzu zählen auch Spielhallen – allgemein zulässig. Sie sind auch für ein Kerngebiet charakteristisch – sie machen aber nicht des Wesen eines Kerngebietes aus. Es handelt sich bei dem Umfeld Bahnhofstraße um einen empfindlichen Innenstadtbereich, der eines besonderen Schutzes bedarf.

Folgende Kriterien gelten für empfindliche Innenstadtbereiche:

- Die Innenstadt mit verdichteter Wohn- und Geschäftsbebauung bildet die Hauptgeschäftszone als städtebaulicher, sozialer, kommerzieller Mittelpunkt des urbanen Lebens.
- Die Innenstadt ist Hauptfunktionsbereich des innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums.
- Die Fußgänger- und Geschäftsbereiche der Innenstadt sind wegen ihrer Werbewirksamkeit von großer Bedeutung für die Stadt Wetzlar und deshalb als empfindliche und schützenswerte Bereiche anzusehen.

Eine Häufung von Vergnügungsstätten/Spielhallen kann negative Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur haben:

- Verdrängung der Wohnnutzung, von Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandels-einrichtungen.
- Durch den Verdrängungsprozess sinkt das Niveau eines ganzen Straßenzuges, eines ganzen Stadtviertels.
- Es besteht durch die Konzentration von Spielhallen die Gefahr der „Prägung“ eines Straßenzuges/Gebietes.
- Durch die Häufung/Konzentration von Vergnügungsstätten/Spielhallen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang werden negative Auswirkungen auf die Umgebung, negative städtebauliche Effekte initiiert.
- Der dadurch eingeleitete „Trading-Down-Effekt“ gefährdet die Entstehung bzw. Erhaltung einer hochwertigen Kerngebietsstruktur.
- Die ein Kerngebiet auszeichnende Nutzungsvielfalt geht verloren.
- Es kann ein Entwicklungsprozess zur Etablierung eines Vergnügungsviertels eingeleitet werden.
- Es besteht die Gefahr der Veränderung des Innenstadtbereiches – bessere Geschäfte werden abgeschreckt oder aus der Innenstadt vertrieben.
- Die Qualität des Warenangebotes sinkt, das Publikum der Innenstadt wird monopolisiert.

Die Ansiedlung von Spielhallen kann nur mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Durch planungsrechtliche Festsetzungen können Spielhallen aus bestimmten Gebieten ferngehalten werden. Im Bereich Innenstadt/Bahnhofsstraße ist eine Beeinträchtigung in Bezug auf Spielhallen zum Teil bereits eingetreten. Um eine weitere befürchtete Fehlentwicklung auszuschließen, ergibt sich für die Stadt ein konkretes Planerfordernis.

Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

1.3) Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Einzelhandelssektor unterliegt noch immer einem tiefgreifenden Strukturwandel. Kontinuierlich verändern sich Betriebsformen und damit Standortpräferenzen der Unternehmen. Auch das Plangebiet war in den letzten Jahren Veränderungen unterworfen und hat sowohl für Besucher und Kunden als auch für Investoren an Attraktivität verloren.

Die derzeitige Situation ist gekennzeichnet durch

- einen Leerstand an Geschäfts- und Büroräumen
- die Zwischennutzung einzelner Verkaufsstätten durch „Billigläden“
- eine Nachfrage und Diskussion um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen
- anstehende Eigentümerwechsel mit nicht vorhersehbaren Folgen für die künftige Nutzung von Gebäuden
- Planungsüberlegungen den Gebietsbereich durch neue Nutzungen wie z. B. verschiedene Arten von Wohnen, Hotelnutzung oder neue Freizeit- und Erlebnisangebote aufzuwerten.

Die Steigerung der Attraktivität der Bahnhofstraße und des dazugehörigen Umfeldes wie Lahnhof, Eduard-Kaiser-Straße (teilweise) als Einkaufsstandort bei gleichzeitigem Erhalt der kerngebietstypischen Nutzungsvielfalt sind als wesentliche Erfordernisse zu nennen.

Über den Bebauungsplan sollen darüber hinaus konkret Vergnügungsstätten/ Spielhallen durch entsprechende Festsetzungen gesteuert bzw. ausgeschlossen werden, um der weiteren negativen Entwicklung entgegenwirken zu können.

2.) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die bebauten Flächen südlich der Bann- und Spinnereistraße, östlich der Gloelstraße, nördlich der Brückenstraße und westlich der Lahn.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 5 Flurstücke Nr. 127/7, 127/8, 127/25, 127/24, 127/26, 127/14, 127/23, 127/11, 127/17, 127/13, 127/10, 127/12, 127/22, 127/21, 112/1, 127/9, 127/6, 111/4, 96/2, 98/8, 98/9, 141/1, 257/5, 98/10, 257/7, 144/2, 144/3, 257/4, 480/147, 474/149, 680/151, 679/152, 678/152, 146/2, 151/1, 502/146, 503/145, 681/150, 676/150, 145/3, 145/2, 576/145, 577/145, 704/95, 703/95, 95/1, 705/95, 491/92, 93/17, 93/12, 93/21, 91/1, 91/2, 93/8, 93/22, 93/10, 93/18, 256/8, 93/19, 93/20, 94/5, 256/7, 256/9, 94/4, 86/2, 86/3, 86/1, 93/14, 326/93, 633/89, 341/90, 88/1, 342/90, 299/87, 85/9, 256/3, 83/1, 186/12, 76/1, 76/2, 75/11, 66/7, 63/1, 61/3, 61/2, 61/1, 66/6, 635/66, 66/5, 68/5, 69/4, 70/10, 70/9, 70/8, 70/4, 70/3, 412/70, 418/70, 255/9, 248/16, 58/3, 54/19, 54/12, 54/11, 54/17, 54/18, 54/16, 54/13, 54/14, 54/10, 169/21, 155/4, 169/29, 157/7, 169/42, 169/40, 169/24, 54/15, 169/41, 155/5, 675/145, 662/157, 157/6, 146/3, 155/2, 169/39, 169/35, 155/3, 169/19, 169/16, 169/44, 169/43, 169/36, 169/37, 169/38, 169/7, 191/12

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8,92 ha.

3.) Vorgaben zur Planung

3.1) Übergeordnete Planung

Der Gebietsbereich ist im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 als `Siedlungsbereich Bestand` dargestellt.

3.2) Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für den Gebietsbereich gemischte Baufläche dar, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen somit den Zielen der Stadtentwicklung.

3.3) Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316).

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 402 wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sollen bisher unbebaute, als Parkplätze genutzte Flächen, zur Abrundung des Gebietes, das gegenwärtig überwiegend als ein im Zusammenhang bebauter Bereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen ist, zum Zwecke der Bebauung einbezogen werden.

Der Bebauungsplan dient somit u. a. der Nachverdichtung und erfüllt mithin die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (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.

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Im beschleunigten Verfahren kommen wie vorgenannt die Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur Anwendung, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Mit der Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) wurde ein erfahrenes Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse der Fachbeiträge werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls offengelegt.

II Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.) Ziel der Planaufstellung

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 drüber 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 Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2007 für diesen Plan ermöglicht die Anwendung des zweiten Teils des Baugesetzbuches Erlass einer Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen, sobald und soweit Sicherungsmaßnahmen für die Bauleitplanung erforderlich würden bzw. werden.

5.) Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, soll unverändert erhalten bleiben. Um dieses Konzept – Hauptgeschäftszone mit verdichteter Wohn- und Geschäftshausbebauung als städtebaulicher, sozialer, kommerzieller Mittelpunkt urbanen Lebens – ohne ungewollte Beeinträchtigung der Stadtstruktur im Bereich Bahnhofstraße verwirklichen zu können, muss der Bereich vor zusätzlichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten oder ähnlichen Anlagen aus dem Bereich der Ladengeschäfte und sogenannten „Rotlichtangeboten“ geschützt werden.

Zur Verfolgung dieses Zieles sollen Handel und Gastronomie in Verbindung mit Wohnen in den Obergeschossen planungsrechtlich gestärkt werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

6.) Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1) Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Bestandserhaltung unterschiedlicher Nutzungsarten geschaffen.

Hierzu zählt in erster Linie die Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie, Wohnen und von zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Diesen Zielen wird mit der Festsetzung eines Kerngebietes bzw. eines Mischgebietes Rechnung getragen.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen auch Spielhallen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzungen geregelt.

Tanzlokale und Diskotheken sind zwar auch mit Lärmemissionen verbunden, die Auswirkungen bezüglich der Minderung des Publikumsniveaus und dem daraus resultierenden Absinken des gesamten Kernstadtniveaus sind bei diesen Einrichtungen nicht vergleichbar. Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tanzlokalen und Diskotheken jedoch eingeräumt.

6.2) Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, die Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf III + DG bzw. V + DG fest, wobei hier, wenn städtebauliche Gründe es zulassen, Ausnahmen möglich sind.

6.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sowohl eine offene (überwiegend Bestand) als auch die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen und orientiert sich dabei an geplanten Gebäuden sowie an dem vorhandenen Gebäudebestand. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

7.) Erschließung

7.1) Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße, Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße, Bannstraße und Spinnereistraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Grundstücke im Plangebiet liegen in unmittelbarer Entfernung zum Willi-Brandt-Platz. Hier befindet sich sowohl der Bahnhof als auch der Busbahnhof der Stadt Wetzlar.

7.2) Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (Fußgängerzone), die Inselstraße, die Eduard-Kaiser-Straße und eine von der Spinnereistraße ausgehende, neu zu bauende rückwärtige Erschließerstraße im Bereich Lahnhof.

7.3) Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für den ruhenden Verkehr fest. Es sind jedoch bei baulichen Maßnahmen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

8.) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

Der Einsatz von Alternativenergien wie Solarnutzung, Photovoltaik usw. ist zulässig.

9.) Umweltprüfung/Umweltbericht

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten.

Der Bebauungsplan trifft im Bereich einer Bestandsbebauung planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen. Umweltbelange sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen, da diese weitestgehend den Bestand bestätigen.

10.) Luft, Klima, Immissionen

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum und die festgesetzte Dachbegrünung in den Innenhöfen bewirken eine Verbesserung des Kleinklimas. Immissionskonflikte insbesondere durch Gewerbe- oder Verkehrslärm sind derzeit nicht bekannt. Eventuell eingehende Anregungen der zuständigen Fachbehörden werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt.

11.) Bergbau

Konkrete Hinweise auf bergbauliche Einwirkungen in der Vergangenheit liegen für den Planbereich derzeit nicht vor. Eventuell eingehende Anregungen der zuständigen Fachbehörden werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt.

12.) Altlasten, Verdachtsflächen

Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bzw. Verdachtsflächen mit kriegsbedingter Kampfmittelbelastung liegen für den Planbereich derzeit nicht vor. Eventuell eingehende Anregungen der zuständigen Fachbehörden werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt.

13.) Hochwasser

Das Bebauungsplangebiet umfasst auch einen Bereich entlang der Lahn und gehört somit zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dieser Gebietsbereich kann bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden.

14.) Eingriffsregelung

Zusätzliche Versiegelungen mit nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die bisher nicht zulässig waren, erfolgen nicht.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden.

15.) Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auf die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3cUVPG und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, die der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt sind, wird an dieser Stelle verwiesen.

16.) Flächenbilanz

Nutzung	
Kerngebiet	3,6 ha
Mischgebiet	2,8 ha
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	2,06 ha
Davon	
öffentliche Verkehrsfläche Straße (vorhanden/neu)	0,8 ha
öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt	0,34 ha
öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich	0,92 ha
Grünfläche öffentlich	0,46 ha
Fläche gesamt	8,92 ha

Aufgestellt:

Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
im April 2011