

STADT WETZLAR



B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan
gem. § 13 a BauGB**

**Nr. 402 „Bahnhofstraße“,
1. Änderung**

6103-WZ-402-1_Änd_Begründung-2013-03-18.doc

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	4
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010.....	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar.....	5
3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK.....	5
3.4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“	6
3.5 Öffentlich-rechtliche Bindungen.....	7
3.5.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	7
3.5.2 Denkmäler	9
3.5.3 Bombenabwurfgebiet.....	9
3.5.4 Überschwemmungsgebiet	10
3.5.5 Sonstige Schutzgebiete	10
4. Städtebauliche Situation.....	10
4.1 Derzeitige Situation	10
4.2 Erschließung.....	11
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	11
5.2 Städtebauliche Festsetzungen	11
5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	11
5.2.2 Art der baulichen Nutzung	12
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.4 Bauweise und Baugrenzen	13
5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen.....	13
6. Artenschutz	14
7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	15
8. Flächenbilanz	17

1. Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ dient in erster Linie der Integration von wasserrechtlichen Belangen in das Baukonzept für den Bereich zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ tangiert im östlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen verstärkt wasserrechtliche Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden. Dies erfolgt mit der Festsetzung einer 15 m breiten Bauverbotszone entlang der Lahn, die als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt wird. Der Bauverbotszone schließt sich eine 15 m breite Baubeschränkungszone an. Diese wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Hochbauten zulässig, sofern sie durch eine geeignete Bauweise (z. B. durch Aufständigung) keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss besitzen und ein entsprechender Retentionsraumausgleich nachgewiesen wird.

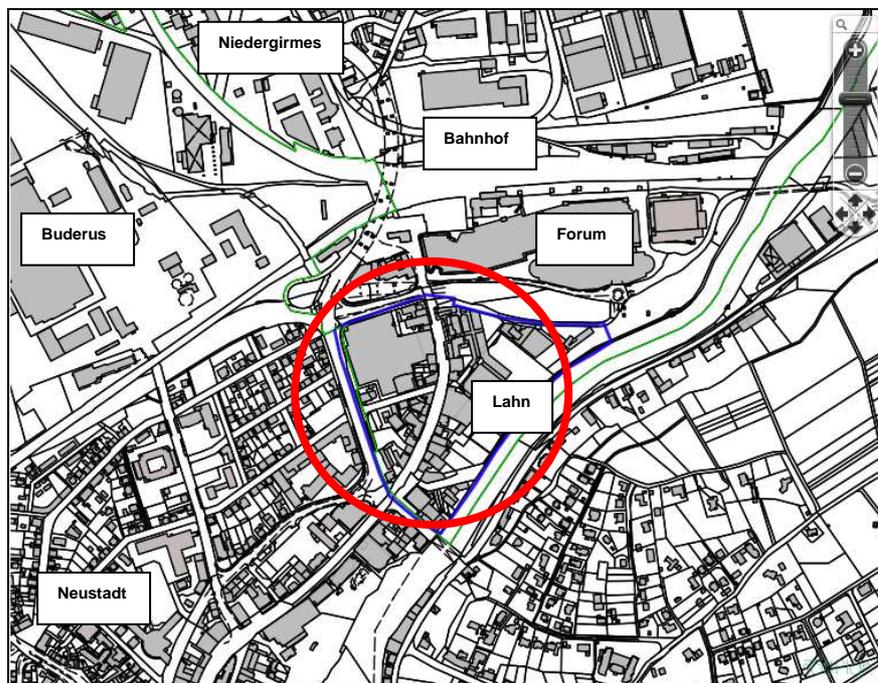
Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Inselstraße und Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geänderte Situation. Gleichzeitig werden die Baugrenzen und Baulinien sowie die textlichen Festsetzungen überarbeitet.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ und befindet sich

- nördlich der Brückenstraße und dem Buderusplatz,
- östlich der Gloelstraße,
- südlich der als Hochstraße gelegenen Bundesstraße B 49 bzw. der Bannstraße und der Spinnereistraße sowie
- westlich der Lahn.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Lage des Plangebietes:



(Abb. 1 Lageplan)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 9,03 ha.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

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

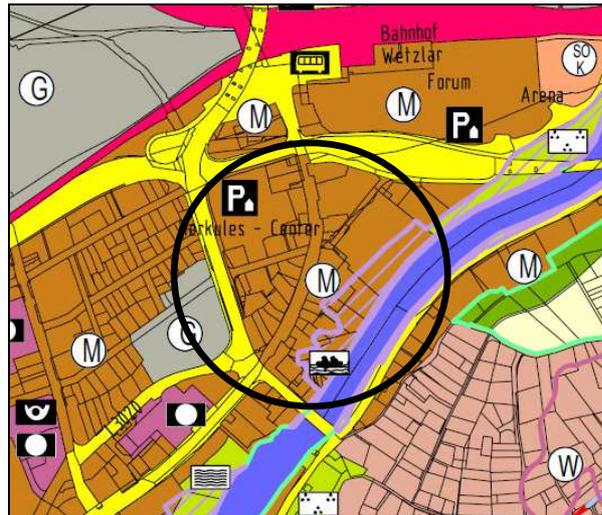


-  Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

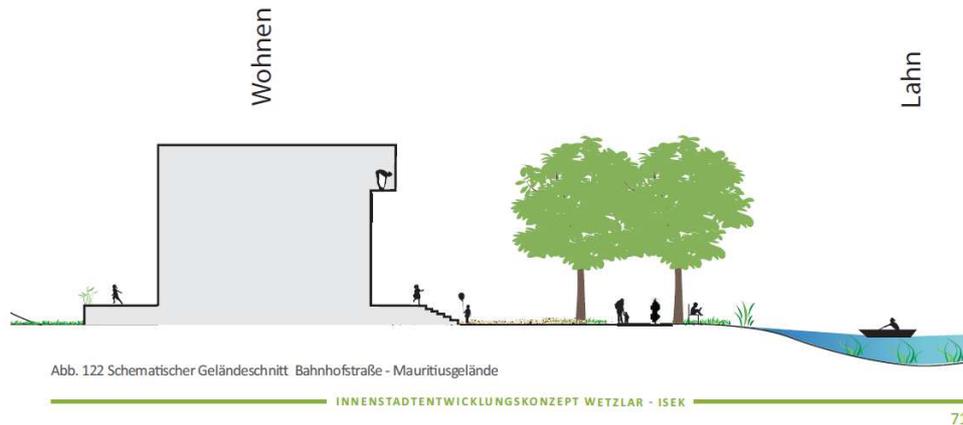
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie einen kleinen Teilbereich im Nordosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Weiterhin wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn, ein Parkhaus (Parkhaus Herkules-Center) sowie eine Wassersportanlage (Bootshaus) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK

In dem Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK – Wetzlar 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 müsse sich das Quartier künftig besser repräsentieren als derzeit. Es müsse gelingen, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Dabei komme einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. Vor allem seien funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen seien nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich des Lahnhofes soll ein neues, dem Fluss zugeordnetes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.



(Abb. 4 Auszug Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK Wetzlar 2012)

3.4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

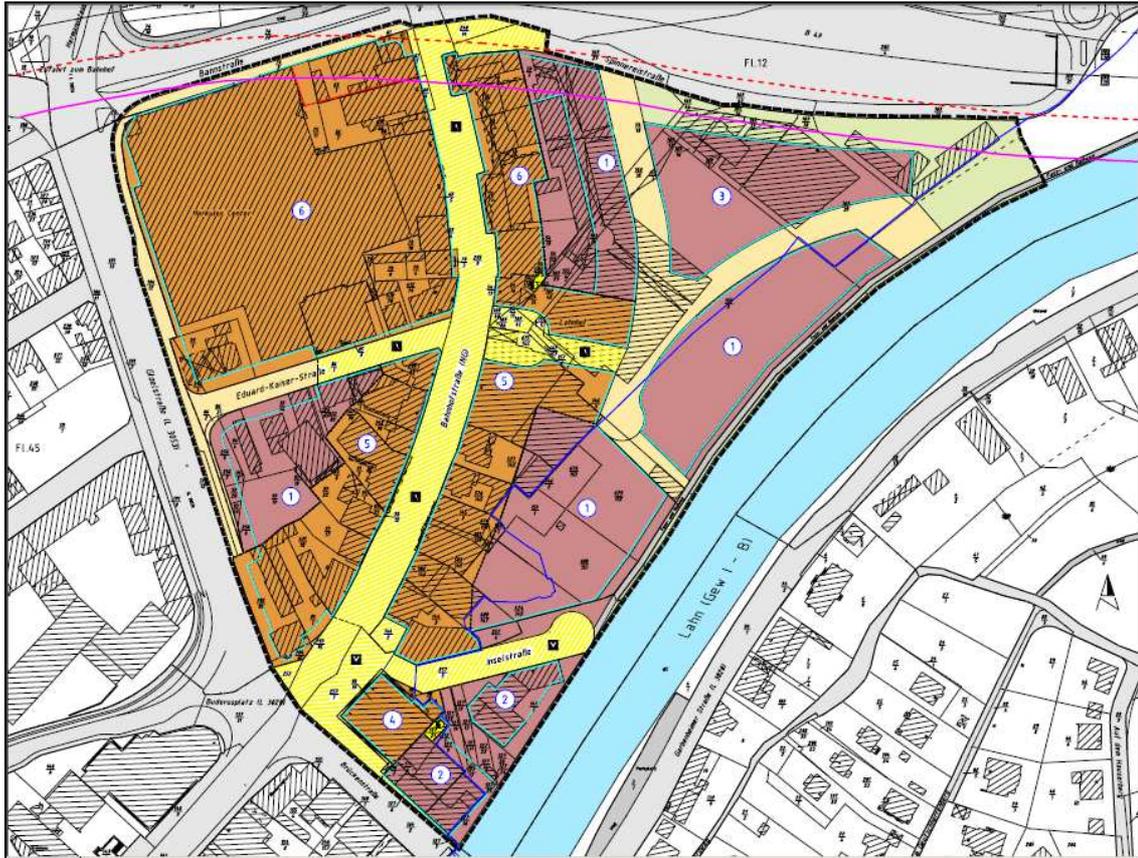
Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft.

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

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

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

Für den östlichen Teilbereich zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und Lahn setzt der Bebauungsplan eine innere Erschließungsstraße mit Verbindungen zum Lahnuferweg fest. Dadurch ergeben sich vier neue Baufelder, die als Mischgebiete festgesetzt sind. Hier ermöglicht der Bebauungsplan eine verdichtete, bis zu fünfgeschossige Bebauung, die für Wohnzwecke, aber auch für Handel, Dienstleistungseinrichtungen oder anderen mischgebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen ist.



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

3.5 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.5.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind eine Altablagerung, eine Verdachtsfläche für einen Grundwasserschadensfall sowie eine Reihe von Altstandorten vorzufinden.

Bei der Altablagerung mit der AFD-Nr. 532.023.090-000.047 handelt es sich um den ehemaligen Altarm der Dill sowie den ehemaligen Schleusenkanal. Dieser Bereich wurde 2001/2002 auf ein bestehendes Gefährdungspotenzial hin untersucht mit dem Ergebnis, dass der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte. Es wurde seinerzeit jedoch empfohlen, Eingriffe in den Bodenkörper gutachterlich begleiten zu lassen.

Die betroffenen Flächen sind in der nachfolgenden Karte magentafarben gekennzeichnet:



(Abb. 6 Altablagerung Altarm / Schleusenkanal)

Bei der Verdachtsfläche für einen Grundwasserschadensfall handelt es sich um die Tankstelle Gloelstraße 12 bzw. Eduard-Kaiser-Straße 12. Sie besitzt die AFD-Nr. 532.023.090-001.877. Umbaumaßnahmen an der Tankstelle wurden 1995 durchgeführt. Dabei wurden die unterirdischen Tanks ausgebaut, der Boden ausgekoffert und der belastete Erdaushub ordnungsgemäß entsorgt. Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen wurden gutachterlich begleitet, gleichzeitig wurden mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden dabei keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Weitere Sanierungsmaßnahmen waren laut Gutachten somit nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus Altstandorte vorzufinden. Die Altstandorte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

AFD-Nr.	Straße, Hs.-Nr.	frühere Gewerbebeanmeldungen
532.023.090-001.098	Bannstraße 1	Kfz-Werkstatt
532.023.090-001.826	Bahnhofstraße 1	Groß- und Einzelhandel Eisenwaren
532.023.090-002.065	Bahnhofstraße 3	Großhandel Haushaltswaren
532.023.090-001.090	Bahnhofstraße 17-21	Maschinenfabrik
532.023.090-001.100	Bannstraße 7	Bauunternehmen Hoch- u. Tiefbau, Großgarage mit Tankstelle
532.023.090-001.162	Buderusplatz 5	Fußbodenlegerei, Baufirma Estrich + Verputz
532.023.090-002.070	Buderusplatz 7	Dynamit- und Sprengstofflager
532.023.090-001.184	Eduard-Kaiser-Straße 3	Großhandel Bodenbeläge und Fliesen
532.023.090-001.188	Eduard-Kaiser-Straße 3	Kfz-Werkstatt und Handel, Tankstelle
532.023.090-001.092	Bahnhofstraße 24	Chemische Reinigung
532.023.090-001.091	Bahnhofstraße 20a-20e	Groß- und Einzelhandel
532.023.090-001.029	Bahnhofstraße 14a	Chemische Reinigung, Weberei

Der Stadt Wetzlar liegen nur Informationen zum Altstandort Bahnhofstraße 14a vor. Es handelt sich um eine ehemalige chemische Reinigung. 1996/97 wurde hier eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde eine Rammkernsondierung niedergebracht und als Bodenluftmessstelle eingerichtet. Dabei wurden Bodenluftproben entnommen und auf leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe untersucht. Die Bodenprofilaufnahme ergab keine Auffälligkeiten. Die Bodenluftproben ergaben leichte Konzentrationen von leichtflüchtigen Kohlen-

wasserstoffen, die jedoch weit unter den Eingreifwerten lagen. Aus dem Gutachten ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf für den Altstandort.

3.5.2 Denkmäler

Im Plangebiet sind Kulturdenkmäler vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Gebäude Buderusplatz 5, Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 9, Eduard-Kaiser-Straße 2 sowie das Bootshaus Inselstraße 12.

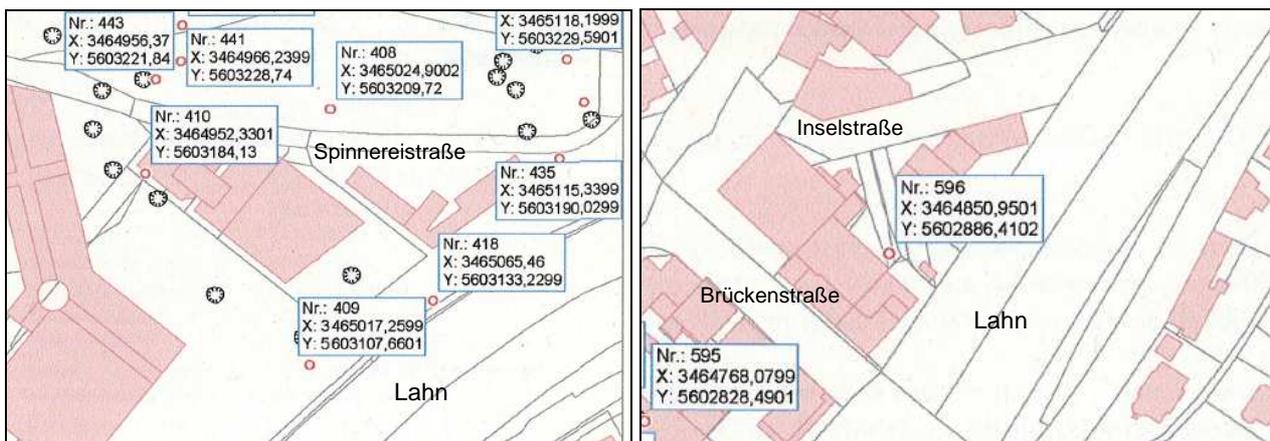
Bodendenkmäler sind nicht bekannt, dennoch können sie bei Bodenarbeiten jederzeit auftreten. Im Falle von denkmalpflegerisch bedeutsamen Funden sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Magistrat der Stadt Wetzlar zu informieren. Bis zu einer behördlichen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

3.5.3 Bombenabwurfgebiet

Nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet.

Betroffen ist insbesondere der Bereich entlang der Lahn, in dem nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes drei Verdachtspunkte für Bombenblindgänger liegen (Verdachtspunkte Nr. 409, 418 und 435). Betroffen sind die Grundstücke Flurstücke Nr. 169/55 und 155/2 der Flur 12 im Nordosten des Plangebietes (Abb. 7).

Zwei weitere Verdachtspunkte Nr. 596 und 410 befinden sich im südlichen Bereich der Inselstraße auf dem Flurstück Nr. 127/10 der Flur 12 (Verdachtspunkt, Nr. 596, Abb. 8) sowie im Norden des Plangebietes an der Spinnereistraße auf den Flurstücken Nr. 169/16 und 169/19 der Flur 12 (Verdachtspunkt Nr. 510).



(Abb. 7 und 8 Verdachtspunkte Bombenblindgänger)

Die Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Unabhängig von diesen Verdachtsflächen 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 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn von Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Untergrundes erforderlich.

3.5.4 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst im östlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Überschwemmungsgrenze ist in der Plankarte nachrichtlich übernommen. Weiterhin werden textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen (vergleiche Kapitel 5.3).

3.5.5 Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete). Naturschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die östliche Geltungsbereichsgrenze tangiert das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Derzeitige Situation

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

Zusammenfassend ist die derzeitige Situation im Plangebiet gekennzeichnet durch

- einen Leerstand an Geschäfts- und Büroräumen
- die Zwischennutzung einzelner Verkaufsstätten durch Sonderpostenmärkte
- eine verstärkte Nachfrage nach der Errichtung von Vergnügungstätten, insbesondere von Spielhallen
- anstehende Eigentümerwechsel mit nicht vorhersehbaren Folgen für die künftige Nutzung von Gebäuden
- eine wenig ansprechende Gestaltung des Lahnufers
- dem Vorhandensein von Brachflächen oder mindergenutzten Flächen.

4.2 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. Dort befinden sich sowohl der Bahnhof als auch der Zentrale Busbahnhof von Wetzlar.

Die innere Erschließung erfolgt von Süden aus über den Buderusplatz in die Inselstraße sowie aus Richtung Westen über die Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße. Von Norden ist das Plangebiet über die Spinnereistraße erschlossen. Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone gewidmet.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlüssigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan umfasst Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 64.711 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 bis 1,0 liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Schwellenwerte von 20.000 bis 70.000 m², sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss (Fallgruppe 2).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde überschlägig zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Ergebnis der Vorprüfung ist, dass keine Anhaltspunkte für signifikante Umweltauswirkungen vorliegen. Der Prüfbericht ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Während dieses Verfahrensschrittes werden weitere umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet. Sofern keine neuen Sachverhalte aufgezeigt werden, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Lediglich im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Kaufhauses Mauritius wird die Kerngebietsfläche zugunsten einer Mischgebietsfläche zurückgenommen. Auch wird auf die dort im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Platzaufweitung verzichtet.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen betreffend Vergnügungsstätten, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops werden lediglich redaktionell überarbeitet.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geänderte Situation.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 für die Mischgebiete sowie 0,8 und 1,0 für die Kerngebiete werden unverändert übernommen. Die Geschossflächenzahlen werden nun jedoch in Abhängigkeit von der zulässigen max. Zahl der Vollgeschosse neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl soll bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auch eine Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Sofern beispielsweise eine GRZ von 0,6 und drei Vollgeschosse zulässig sind, soll die GFZ entsprechend 1,8 betragen.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) in dem Mischgebieten MI1 im östlichen Teilbereich des Plangebietes von drei auf vier angehoben. Für den Bereich zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und der westlichen Bauzeile entlang der Bahnhofstraße werden als maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend der angrenzenden Bebauung drei Vollgeschosse festgesetzt. Daher wird dieser Bereich nun dem Mischgebiet MI2 zugeordnet. Darüber hinaus werden im Kerngebiet MK3 vier Vollgeschosse festgesetzt, um dem genehmigten und realisierten Bestand Rechnung zu tragen.

Des Weiteren wird nun eine Mindestanzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Diese beträgt mind. zwei Vollgeschosse. Damit soll ein Mindestmaß an Bebauung eine städtebauliche Qualität erreicht werden. Minder genutzte Grundstücke mit eingeschossigen, containerartigen Gebäuden oder Hallen werden somit vermieden. Gerade bei der engen, teilweise geschlossenen Bebauung kann ein baulich mindergenutztes Grundstück mit nur einem Geschoss in direkter Nachbarschaft zu drei bis vier Geschossen einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über die geänderten Werte des Maßes der baulichen Nutzung. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Werte sind den Spalten 3, 4 und 5 mit den Bezeichnungen ‚vorher‘ zu entnehmen. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommenen Werte sind den Spalten 3, 6 und 7 mit der Bezeichnung ‚nachher‘ zu entnehmen.

Ordnungs- ziffer	Gebiet	GRZ (vorher + nachher)	Max. Anzahl der VG - vor- her	GFZ vorher	Anzahl der VG - nachher (Mindestmaß – Höchst- maß)	GFZ - nachher
1	MI1	0,6	III + DG*	1,0	II - IV	2,4
2	MI2	0,6	III	1,0	II - III	1,8
3	MI3	0,6	V + DG*	1,0	II - V	3,0
4	MK1	0,8	III	2,0	II - III	2,4
5	MK2	0,8	III	2,0	II - III	2,4
6	MK3	1,0	III + DG*	2,5	II - IV	4,0

* Dachgeschoss als Staffelgeschoss

Die Bebauungsplanänderung trägt der auch vom Gesetzgeber angestrebten Innenverdichtung Rechnung.

5.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes werden dahin gehend überarbeitet, dass nun beidseitig entlang der Bahnhofstraße statt einer Baugrenze eine Baulinie festgesetzt wird. Derzeit ist durch den Gebäudebestand bereits eine einheitliche Bauflucht ausgebildet. Künftig muss im Fall eines Neubaus diese Bauflucht eingehalten werden. Im Bereich Bahnhofstraße / Inselstraße / Buderusplatz wird durch einen Versatz der festgesetzten Baulinie entlang des Gebäudebestandes die Ausbildung eines Stadtplatzes nachvollzogen. Auch entlang der Eduard-Kaiser-Straße wird im östlichen Bereich nun entsprechend dem Gebäudebestand mit einer einheitlichen Bauflucht eine Baulinie festgesetzt. Im westlichen Teilbereich der Eduard-Kaiser-Straße wird die im Ursprungsbauungsplan festgesetzte Baugrenze nun auf Höhe der Baulinie verschoben, sodass dort bei Bauvorhaben die bestehende Bauflucht der östlichen Eduard-Kaiser-Straße aufgenommen werden kann, aber nicht muss.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung von verbindlichen Dachformen (Flachdächer und Pultdächer) wird nun verzichtet, um den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Lediglich entlang der südlichen Bahnhofstraße werden entsprechend dem historischen Gebäudebestand Satteldächer und Walmdächer als verbindliche Dachformen festgesetzt.

5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“, 1. Änderung tangiert im östlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen wasserrechtliche Belange verstärkt Berücksichtigung finden. Dies soll mit der Festsetzung einer 15 m breiten Bauverbotszone entlang der Lahn erfolgen, die als öffentliche und private Grünfläche entwickelt werden soll. An diese Bauverbotszone schließt sich eine 15 m breite Baubeschränkungszone an. Diese Bauflächen können nur in geeigneter Bauweise (z. B. durch Aufständigung) und mit einem entsprechenden Retentionsraumausgleich bebaut werden.

Grundlage für diese Festsetzungen ist das Gutachten „Hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar“ von Fugro Consult GmbH vom 31.07.2012. Dieses Gutachten wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erstellt und besitzt für das Änderungsverfahren weiterhin Gültigkeit.

Weiterhin werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die bauliche Nutzung der Bauverbots-, Baubeschränkungszone und des Bereiches außerhalb der Baubeschränkungszone, aber innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Flächen regeln:

„2.5 Hochwasserschutz

2.5.1 Bauverbotszone

Innerhalb der gesamten 15 m breiten wasserrechtlichen Bauverbotszone entlang des Lahnufers sind Gebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Einfriedigungen unzulässig. Innerhalb der 10 m breiten öffentlichen Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage) ist eine Möblierung der Freiflächen (z. B. Parkbänke) zulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt. Innerhalb der 5 m breiten privaten Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche) sind Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege zulässig. Die Stellplatzfläche einschließlich ihrer Zufahrten darf einen Flächenanteil von 30 % der privaten Bauverbotszone nicht übersteigen. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Deckschicht der Stellplatzfläche ist als wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä. auszuführen. Die Errichtung der Stellplatzflächen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die Untere Wasserbehörde.

2.5.2 Baubeschränkungszone

Innerhalb der sich an die wasserrechtliche Bauverbotszone anschließenden 15 m breiten Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur in geeigneter Bauweise, z. B. in aufgeständerter Bauweise, entsprechend dem Gutachten „Hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar“, Fugro Consult GmbH vom 31.07.2012 zulässig. Die Zulässigkeit schließt die Herstellung des Retentionsraumausgleichs gemäß dem vorgenannten Gutachten in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bereich des Bauvorhabens mit ein. Die baulichen Maßnahmen einschließlich Geländeänderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

2.5.3 Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nur zulässig, wenn zeitgleich in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone oder im Bereich des Bauvorhabens der erforderliche Retentionsraumausgleich gemäß dem vorgenannten Gutachten hergestellt wird. Dies erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.“

Mit diesem Maßnahmenkatalog wird dem Hochwasserschutz ausreichend Rechnung getragen.

6. Artenschutz

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

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

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

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

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann durch Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden, die sich aufgrund von Restriktionen ergeben. Ausnahme hiervon sind Verluste von potenziellen Quartieren und Brutmöglichkeiten von bestimmten Fledermausarten sowie von Mauersegler, Haussperling, Mehl- und Rauchschwalbe. Auch der Tatbestand des Fangs, der Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist unter der Maßgabe der Bauzeitenbeschränkungen nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen wird schließlich auch der Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt, ein negativer Einfluss auf die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

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

Der Fachbeitrag besitzt für die vorliegende 1. Änderung weiterhin Gültigkeit. Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung keinen Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben im Einzelfall anzuwenden.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Plangebiete der Fallgruppe 1 mit zulässigen Grundflächen von unter 20.000 m² von der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgenommen. Für Bebauungspläne, die der Fallgruppe 2 zuzuordnen sind (zulässige Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m²), sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung vorbereitet werden, zu bilanzieren. Sofern erforderlich sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorzusehen.

Durch die Festsetzung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone und der damit einhergehenden Überarbeitung der Bebauungsstruktur im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches zwischen Bahnhofstraße und Lahn ergeben sich leichte Veränderungen der zulässigen Flächengrößen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz wird anhand der Kompensationsverordnung Hessen durchgeführt. Als Voreingriffszustand gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind somit Ausgangspunkt für die Bilanzierung. Diese Flächen werden mit den in der 1. Änderung festgesetzten Flächen bilanziert. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen sind in Spalte 4 – Fläche je Nutzungstyp in m² vorher – aufgelistet. Ihr Biotopwert in Wertpunkten/m² ist der Spalte 8 zu entnehmen. In Spalte 6 schließlich sind die in der 1. Änderung festgesetzten Flächen – Fläche je Nutzungstyp in m² nachher – aufgelistet. Ihr Biotopwert in Wertpunkten/m² ist der Spalte 10 zu entnehmen.

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 2 der Kompensationsverordnung			BWP/ m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²				Biotopwert			Differenz		
	Typ.Nr.	Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung gem. KV		vorher		nachher		vorher	nachher				
	1	2a	2b	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	10.710	Mischgebiete - überbaubar (GRZ 0,6)	Dachfläche nicht begrünt	3	17091		18544		51273		55632		4359	
	10.540	Mischgebiete - Überschreitung mit Nebenanlagen (GRZ 0,2)	Befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)	7	5696		6181		39879		43274		3395	
	11.221	Mischgebiete - nicht überbaubar (GRZ 0,2)	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14	5696		6181		79758		86548		6790	
	10.710	Kerngebiete überbaubar (GRZ 0,8)	Dachfläche nicht begrünt	3	13273		11542		39819		34626		-5193	
	11.221	Kerngebiete nicht überbaubar (0,2)	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14	3318		2885		46452		40390		-6062	
	10.710	Kerngebiete MK6 überbaubar (GRZ 1,0)	Dachfläche nicht begrünt	3	19378		19378		58134		58134		0	
	10.510	Verkehrsflächen	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	20665		20646		61995		61938		-57	
	11.221	Öffentliche und private Grünflächen	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14	4581		4814		64134		67396		3262	
	10.710	Versorgungsflächen	Dachfläche nicht begrünt	3	101		101		303		303		0	
	10.510	Sonstige Versiegelungsflächen	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	473		0		1419		0		-1419	
Summe/Übertrag nach Blatt Nr.					90272		90272						5075	

Durch die geänderte Bebauungsstruktur im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches zwischen Bahnhofstraße und Lahn ist eine positive Bilanz von 5.075 Wertpunkten zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf eine Vergrößerung der Mischgebietsflächen mit einer geringeren GRZ von 0,6 gegenüber den Kerngebieten mit einer GRZ von 0,8 und 1,0 zurückzuführen. Auch der Anteil an Grünflächen ist gegenüber dem Grünflächenanteil des Ursprungsbebauungsplanes angestiegen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung vorbereitet werden, Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Prozent
Kerngebiet	33.805 m ²	37,4 %
Mischgebiet	30.906 m ²	34,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	20.646 m ²	22,9 %
davon		
öffentliche Verkehrsfläche Straße	7.600 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt	3.280 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich	8.930 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg (Lahnuferweg)	836 m ²	
Grünfläche öffentlich	3.728 m ²	4,1 %
Grünfläche privat	1.086 m ²	1,2 %
Versorgungsfläche	101 m ²	0,1 %
Fläche gesamt	90.272 m²	100 %

Wetzlar, den _____

Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Im Auftrag

(Karl-Ernst Schaub)
Amtsleiter