

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402

„Bahnhofstraße“, 1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

gem. § 2a BauGB

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

Stand Juli 2013

6103-WZ-402, 1_Änd_Begründung-2013-07-04.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	8
3.5.3 Bombenabwurfgebiet.....	8
3.5.4 Überschwemmungsgebiet	9
3.5.5 Sonstige Schutzgebiete	9
4. Städtebauliche Situation.....	10
4.1 Derzeitige Situation	10
4.2 Erschließung.....	10
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	10
5.2 Städtebauliche Festsetzungen	11
5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	11
5.2.2 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.4 Bauweise und Baugrenzen	13
5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen.....	14
6. Artenschutz	15
7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	16
8. Flächenbilanz	18
Anhang: Vorprüfung des Einzelfalls	

1. Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ dient primär 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.

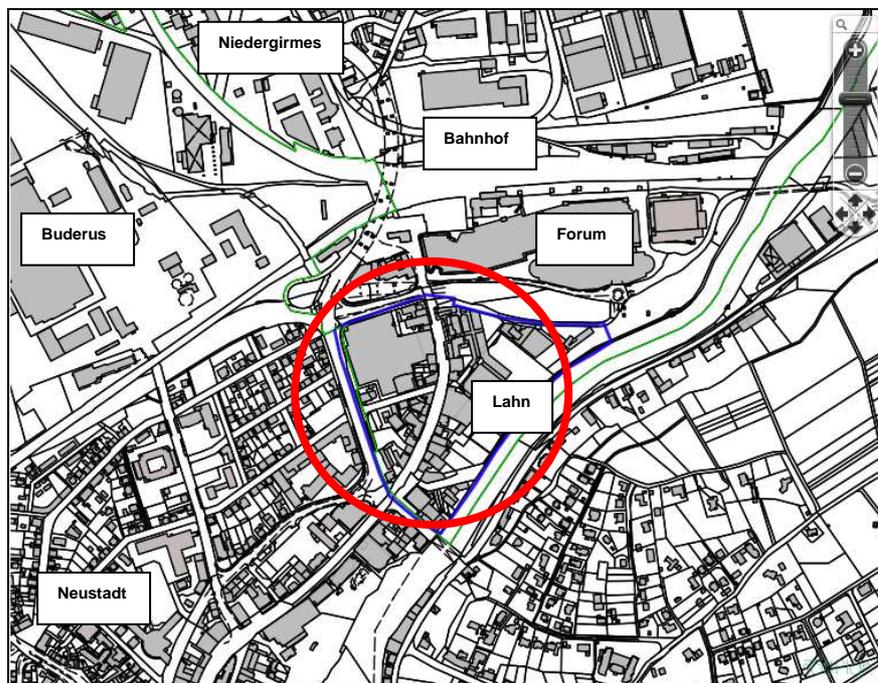
Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Inselstraße und Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung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

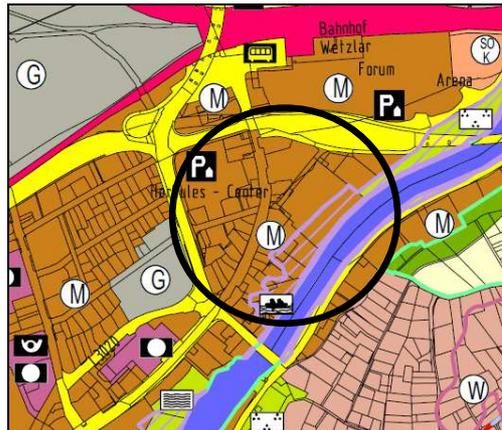


-  Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame 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 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.

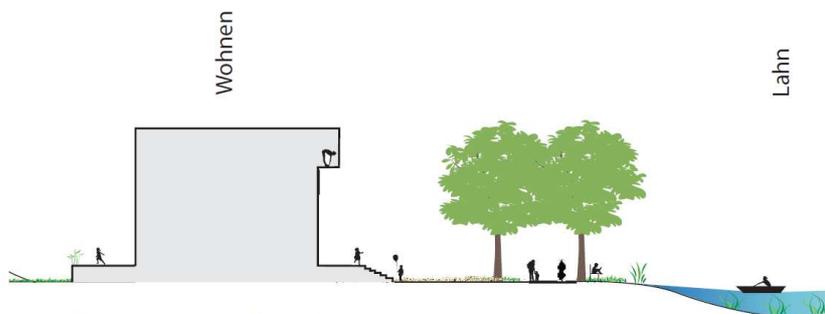


Abb. 122 Schematischer Geländeschnitt Bahnhofstraße - Mauritiusgelände

INNENSTADTENTWICKLUNGSKONZEPT WETZLAR - ISEK

71

(Abb. 4 Auszug Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK Wetzlar 2012)

3.4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

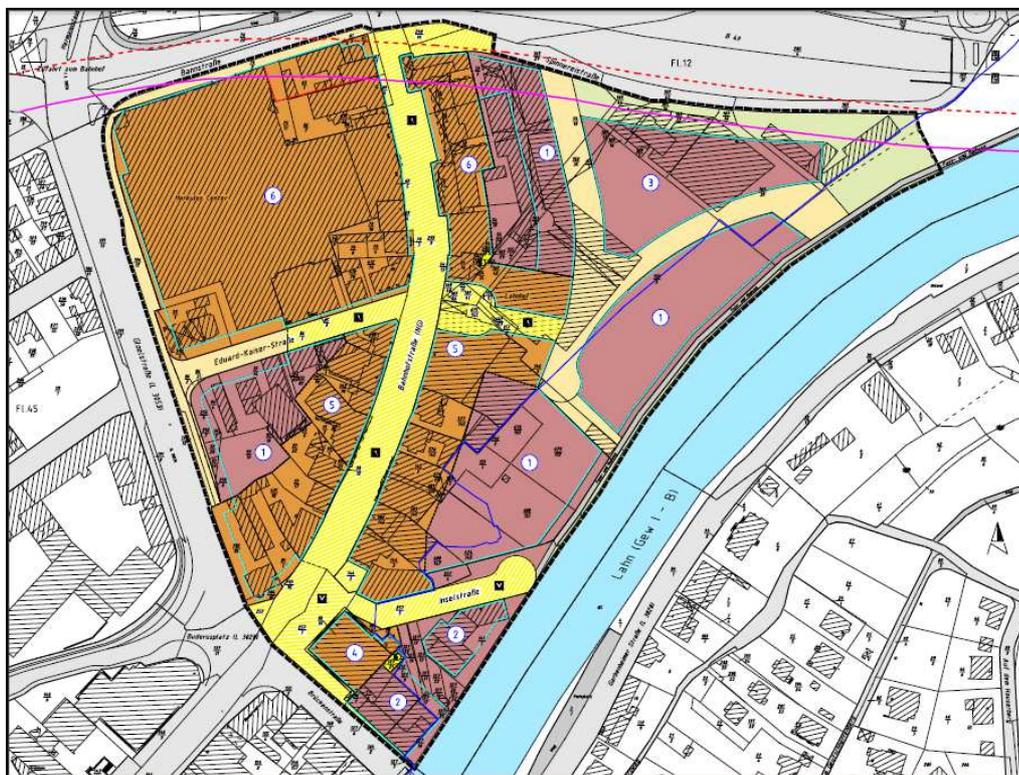
Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft.

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 andere 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 und eine Reihe von Altstandorten vorzufinden. Ein Altstandort ist darüber hinaus als Verdachtsfläche für einen Grundwasserschadensfall eingestuft.

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. Festgestellte kleinräumige Bodenverunreinigungen wurden entfernt. Weitere Sanierungsmaßnahmen waren laut Gutachten nicht erforderlich.

Die weiteren Altstandorte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

AFD-Nr.	Straße, Hs.-Nr.	frühere Gewerbebeanmeldungen (nur Auszüge)
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 5	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

Von diesen Altstandorten liegen nur zum Standort Bahnhofstraße 14a mit der AFD.Nr. 532.023.090-001.029 weitere Informationen 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. Es wurden Bodenluftproben entnommen und auf leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe untersucht. Die Bodenprofilaufnahme ergab keine Auffälligkeiten. Die Bodenluftproben ergaben geringe Konzentrationen von leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen, die jedoch weit unter den Eingreifwerten lagen. Aus dem Gutachten ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf für den Altstandort.

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Gießen ist hinsichtlich der übrigen Altstandorte vor Durchführung von Baumaßnahmen zunächst zu prüfen, ob ein Gefährdungspotenzial für Mensch oder Umwelt vorliegt. Hierzu ist eine historische Erkundung und ggf. eine orientierende Untersuchung durch einen qualifizierten Gutachter zu erstellen und mit den Bauunterlagen dem Magistrat der Stadt Wetzlar, Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Die Bauaufsichtsbehörde leitet die Unterlagen dann an das Regierungspräsidium Gießen weiter. Bei allen anderen Standorten sind die bereits vorliegenden Kenntnisse im Rahmen einer Bebauung zu berücksichtigen.

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 in der 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.

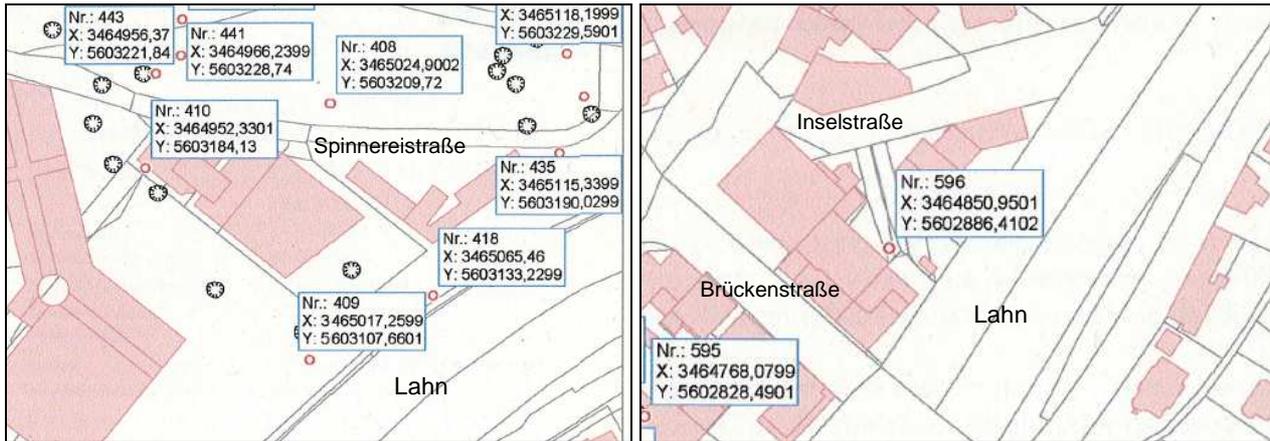
3.5.3 Bombenabwurfgebiet

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 Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstücke Nr. 169/55 und 155/2 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 in der Gemarkung Niedergirmes (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 in der Gemarkung Niedergirmes (Verdachtspunkt Nr. 510).

Die Verdachtspunkte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.



(Abb. 7 und 8 Verdachtspunkte Bombenblindgänger)

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 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.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden.

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 sind nicht betroffen. Der Ufergehölzsaum der Lahn ist gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz ein geschütztes Biotop. Die östliche Geltungsbereichsgrenze tangiert das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

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

4. 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 mit dem dort befindlichen Lahnuferweg ist derzeit für eine Freizeitznutzung wenig ansprechend gestaltet. Der Parkplatz des Lahnhofes reicht bis direkt an den Lahnuferweg heran. Südlich des Parkplatzes werden derzeit zwei neue Wohnhäuser gebaut.

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 Vergnügungsstätten, 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 unzureichend bzw. wenig genutzten 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 überschlägigen 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 m² bis 70.000 m², sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss (Fallgruppe 2).

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist überschlägig zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Ergebnis der Vorprüfung war, dass keine Anhaltspunkte für signifikante Umweltauswirkungen vorliegen. Der Prüfbericht ist als Anhang der Begründung beigelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28. März bis einschließlich 03. Mai 2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Während dieses Verfahrensschrittes wurden weitere umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet. Es ergaben sich keine neuen Sachverhalte, sodass von einer Umweltprüfung abgesehen werden konnte.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ ist die Stabilisierung, Neuordnung und Aufwertung des für die Stadtentwicklung bedeutsamen innerstädtischen Quartiers. Das Quartier um die Bahnhofstraße stellt ein wichtiges Verbindungsglied zwischen dem Bahnhof, Busbahnhof und Einkaufszentrum Forum auf der einen Seite und der Altstadt auf der anderen Seite dar. Es ist für Neuankömmlinge das Tor zur Innenstadt, Ortsunkundige gewinnen in diesem Gebiet einen ersten Eindruck von der Stadt. Aber auch für die Bevölkerung Wetzlars ist es ein wichtiges Quartier, viele fußläufige Verbindungen zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof, ZOB, Forum oder der Arena führen durch dieses Gebiet (vgl. Kapitel 3.3 ISEK).

Leider ist derzeit das Gebiet wenig einladend. Der hohe Leerstand im Einzelhandel, die Zwischennutzungen mit Sonderpostenläden, minderwertig genutzte und brachliegende Flächen sowie das Fehlen an Wohnbevölkerung machen das Gebiet zu einem wenig attraktiven Standort. Hier bedarf es einer Vielzahl an städtebaulichen Maßnahmen, um einen umfassenden Strukturwandel einleiten zu können mit dem Ziel der Aufwertung des Gebietes. Erste wichtige Schritte wurden bereits mit der Neugestaltung des Fußgängerbereiches in der nördlichen Bahnhofstraße vollzogen. Hierfür wurden von der Stadt Wetzlar erhebliche finanzielle Investitionen getätigt. Des

Weiteren werden auch von privaten Investoren erhebliche Anstrengungen zur Aufwertung des Quartiers unternommen, wie z. B. der Umbau des Herkules-Centers und der Neubau von Wohnanlagen in der Inselstraße. Diese Investitionen müssen nun durch flankierende Maßnahmen zur Steuerung von gebietsunverträglichen Nutzungen unterstützt werden. Hierzu zählt insbesondere der Ausschluss von Vergnügungsstätten, aber auch Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsbildes durch den Ausschluss von Fremdwerbung.

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 leicht zurückgenommen, indem auf die dort im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Platzaufweitung verzichtet wird, um dem Gebäudebestand stärker zu berücksichtigen.

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

Auch die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen wird überarbeitet.

Neben den oben bereits beschriebenen Maßnahmen zur Steuerung von Nutzungen bedarf es dringend einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Plangebietes. Hierzu zählt als ein Mosaikstein auch die Einschränkung von sog. Fremdwerbung als eigenständige Hauptanlagen. Die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes sind legitime Ziele der Bauleitplanung und zu beachtende Belange. Verankert ist dies in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als wesentlicher Planungsgrundsatz und abwägungsrelevantes Schutzgut:

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

Insbesondere Anlagen der Außenwerbung besitzen eine städtebauliche Relevanz. Diese Relevanz besteht u. a. darin, dass bei einer übermäßigen Häufung von Werbeanlagen das Ortsbild beeinträchtigen werden kann. Das Wesen einer Werbeanlage liegt vornehmlich darin, Aufmerksamkeit des Vorbeigehenden bzw. Vorbeifahrenden zu erlangen, ihn abzulenken und im Ortsbild aufzufallen. Bei einer Häufung kann dies zu städtebaulichen Missständen führen, welche einer Steuerung bedürfen. Im Bahnhofsquartier ist aufgrund der hohen Dichte an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen bereits eine Vielzahl an Werbeanlagen als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung vorzufinden. Das Ortsbild im Plangebiet ist bereits durch diese Anlagen belastet, sodass es städtebaulich geboten ist, Fremdwerbung als gewerbliche Hauptanlage auszuschließen. Im Ursprungsbebauungsplan war diese Festsetzung bereits enthalten, sie wird nun auf einer anderen Rechtsgrundlage festgesetzt, nämlich nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung.

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 Mischgebiet 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; dieser Bereich wird nun dem Mischgebiet MI2 zugeordnet. Darüber hinaus werden in Anpassung an den genehmigten und realisierten Bestand im Kerngebiet MK3 vier Vollgeschosse festgesetzt.

Des Weiteren wird nun auch eine Mindestanzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Diese beträgt mind. zwei Vollgeschosse. Damit soll ein Mindestmaß an Bebauung eine städtebauliche Qualität erreicht werden. Die Nutzung von Grundstücken mit eingeschossigen, containerartigen Gebäuden oder Hallen wird somit vermieden. Gerade bei der engen, teilweise geschlossenen Bebauung kann ein baulich nicht vollständig ausgenutztes 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.

Ordnungsziffer	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 wird somit auch der vom Gesetzgeber angestrebten Innenverdichtung gerecht.

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 Be-

reich 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.

Auf 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 der 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zusammengefasst kommt das Ingenieurbüro für Umweltpflege, 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, die 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 20 ff)

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-/Ausgleichsbilanz 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		Sp 8 – Sp 10
			8		9	10	11	12	13				
	1	2a	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	10.710	Mischgebiete - überbaubar (GRZ 0,6)		Dachfläche nicht begrünt	3	17.091	18.544	51.273	55.632			4.359	
	10.540	Mischgebiete - Überschreitung mit Nebenanlagen (GRZ 0,2)		Befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.)	7	5.696	6.181	39.879	43.274			3.395	
	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	5.696	6.181	79.758	86.548			6.790	
	10.710	Kerngebiete überbaubar (GRZ 0,8)		Dachfläche nicht begrünt	3	13.273	11.542	39.819	34.626			-5.193	
	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	2.885	46.452	40.390			-6.062	
	10.710	Kerngebiete MK6 überbaubar (GRZ 1,0)		Dachfläche nicht begrünt	3	19.378	19.378	58.134	58.134			0	
	10.510	Verkehrsflächen		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	20.665	20.646	61.995	61.938			-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	4.581	4.814	64.134	67.396			3.262	
	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	1.419	0			-1.419	
				Summe/Übertrag nach Blatt Nr.		90.272	90.272					5.075	

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 %

Aufgestellt
im Juli 2013

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
bearbeitet: Dipl. Geogr. Eva Struhalla

Anhang:
Vorprüfung des Einzelfalls