Sitzungsunterlagen

41. Sitzung des Bauausschusses

07.12.2015

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Einladung Internet 3
Vorlagendokumente 4
TOP Ö 1 Rahmenplan Bahnhofstraße 4
Beschlussvorlage 2721/15 4
RABA Abschlussbericht 2721/15 6
TOP Ö 2 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg", Stadtteil Naunheim 228
Beschlussvorlage 2690/15 228
1_FNP_68.ÄND_Entwurf 2690/15 233
2_Einleitungsbeschluss_Begründung_68-FPÄ_NH-10-Entwurfsbeschluss 2690/15 234
3_Abwägung 68.FPÄ2 2690/15 238
TOP Ö 3 Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg" 285
Beschlussvorlage 2691/15 285
1_BP_4_3Änd_GP_Entwurf 2691/15 290
2_Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.4 Naunheim - Waldgirmeser Weg -17 2691/15 291
3_Begründung B-plan Naunheim Nr. 4, 3. Änderung_14 2691/15 296
4_Umweltbericht 2691/15 314
5_Schallimmissionsgutachten 2691/15 359
6_Abwägung NH - 04 -6 2691/15 385
TOP Ö 4 Ausbau der "Konrad-Adenauer-Promenade" (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der "Kestnerstraße" inkl. Erneuerung der Kanalisation 432
Beschlussvorlage 2705/15 432
DRU 2705-15 - Konrad-Adenauer-Promenade, LAGEPLAN-B-Aktuell pdf 2705/15 437
TOP Ö 5 Endausbau Gewerbegebiet "Hörnsheimer Eck II" 438
Beschlussvorlage 2735/15 438
DRU 2735-15 - Hörnsheimer Eck II Lageplan6 2735/15 442
TOP Ö 6 Bericht des Dezernats III 443
Mitteilungsvorlage 2499/15 443
TOP Ö 8 Grundstücksübertragung NABU-Stiftung Hessisches Naturerbe, Wetzlar 445
Beschlussvorlage 2746/15 445
DRU 2746-15 2746/15 448

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
- B ü r o -

Am Montag, dem 07.12.2015, 18:00 Uhr, findet die 41. Sitzung des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar im Sitzungsraum Nr. 351 des Neuen Rathauses, Ernst-Leitz-Straße 30, Wetzlar, statt.

Die Sitzung ist öffentlich, soweit die Öffentlichkeit zu einzelnen Tagesordnungspunkten nicht ausgeschlossen wird.

Tagesordnung:

1	**Rahmenplan Bahnhofstraße**
2	**68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg", Stadtteil Naunheim - Entwurfsbeschluss -**
3	**Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg" - Entwurfsbeschluss -**
4	**Ausbau der "Konrad-Adenauer-Promenade" (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der "Kestnerstraße" inkl. Erneuerung der Kanalisation**
5	**Endausbau Gewerbegebiet "Hörnsheimer Eck II"**
6	**Bericht des Dezernats III Projekte und Entscheidungen zur Fortentwicklung der Stadt Wetzlar seit Sommer 2011**
7	**Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 09.11.2015**
8	**Grundstücksübertragung NABU-Stiftung Hessisches Naturerbe, Wetzlar**
9 - 18	**Grundstücksangelegenheiten**
19	**Verschiedenes**

gez. Noack
Ausschussvorsitzender

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Planungs- und Hochbauamt	11.11.2015	2721/15 - I/621

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat	23.11.2015		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	30.11.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Rahmenplan Bahnhofstraße

Anlage/n:

Rahmenplan Bahnhofstraße

Beschluss:

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wird als verbindliche Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Er dient für die planerische Steuerung des Quartiers und bildet zukünftig den Rahmen für die Bauleitplanung, Projektplanung und die weitere Konzepterstellung.

Wetzlar, den 11.11.2015 gez. Semler

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat im November 2012 das Innenstadt-entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen, in dem bereits die planerisch zu vertiefenden Bereiche festgelegt wurden.
Aufgrund der Problemlagen der Bahnhofstraße wurde die Verwaltung beauftragt diesen Bereich vorrangig zu bearbeiten. Es wurde entschieden, dass der zu erstellende Rahmenplan Bahnhofstraße durch eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung getragen werden soll. Der Prozess begann im März 2014 durch Bildung einer verwaltungsinternen und dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe, in der der weitere Prozess abgestimmt wurde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch:

- Erstellung einer eigenen Website unter: www.wetzlar.de/bahnhofstrasse
- Durchführung von acht Veranstaltungen:
    - 30.04.2014 Eigentümertreffen
    - 13.05.2014 Workshop mit Geschäftstreibenden
    - 16.05.2014 Zuhörbegehung in der Bahnhofstraße
    - 17.05.2014 Analyse-Workshop
    - 25.06.2014 Präsentation der Analyseergebnisse
    - 13.09.2014 Ideen-Workshop
    - 27.09.2014 Jugend-Forum mit Begehung und Kreativwerkstatt
    - 18.05.2015 Öffentliche Vorstellung des Rahmenplanentwurfs
- Berichterstattung in Lokalzeitungen (ca. 30 Artikel)
- Aufbau eines E-Mail-Verteilers mit rund 180 Empfängern
- Persönliches postalisches Anschreiben aller Eigentümer und Geschäftstreibenden
- Großformatige Informationstafeln im Rathausfoyer
- Nutzung des E-Mail-Verteilers des Jugendbildungswerks
- Papierflyer an den Wetzlarer Schulen
- Viele persönliche Gespräche

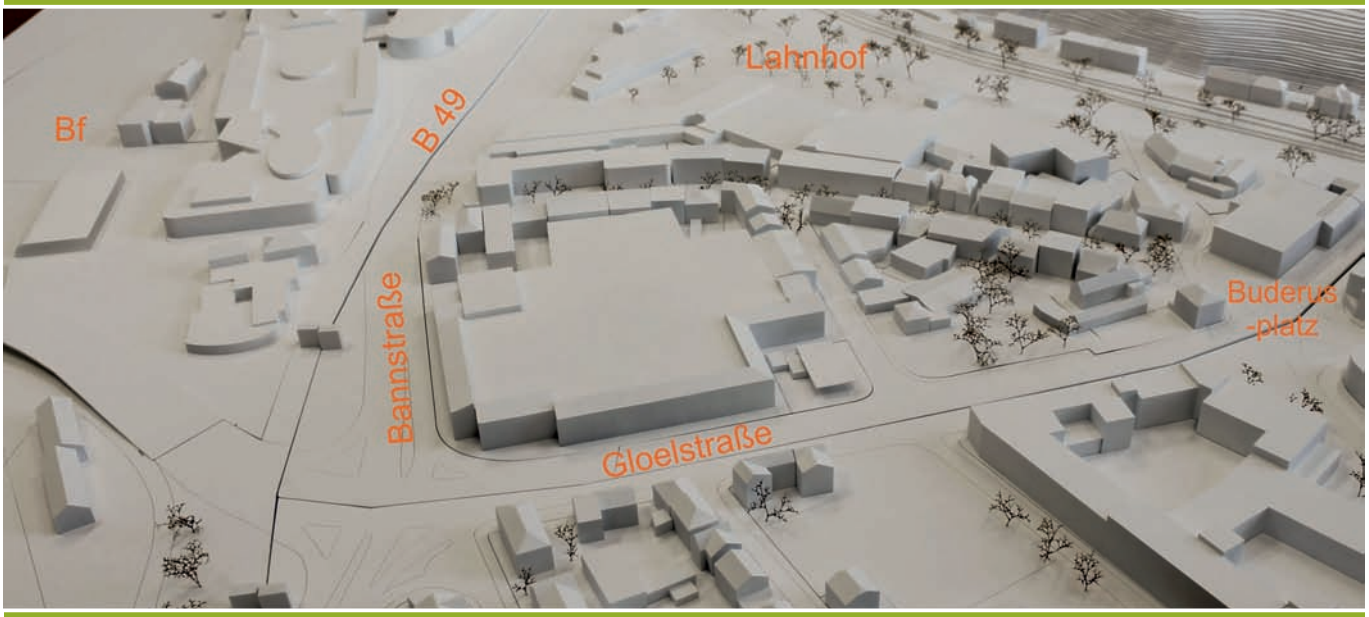
Im Rahmen dieses breit aufgestellten Beteiligungsprozesses wurden insgesamt 213 Ideen und Anregungen registriert. Diese wurden durch die Projektgruppe Rahmenplan Bahnhofstraße ausgewertet.
Auf Grundlage dieser Ideen wurden Planungsansätze und –visionen für acht Teilbereiche des Gebietes ausgearbeitet, die am 18.05.2015 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Darüber hinaus wurden die im nun vorliegenden Rahmenplanentwurf enthaltenen Zielvorstellungen für das Gebiet erläutert.
Der Bürgerschaft wurde anschließend die Gelegenheit gegeben, sich über diese Zielvorstellungen im Internet zu informieren und bis zum 30. Juni 2015 Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen waren durchweg positiv, woraufhin der Entwurf fertiggestellt wurde und nun zur Beschlussfassung vorliegt.

Zur Legitimierung des Rahmenplans Bahnhofstraße als Richtschnur und Handlungs-grundlage für alle am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten ist dessen Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Voraussetzung.

Um Beschluss wird gebeten.

STADT WETZLAR

Wetzlar



RAHMENPLAN

BAHNHOFSTRASSE

I.

Vorwort

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat im November 2009 den Prozess für die aktive Weiterentwicklung der Innenstadt initialisiert, indem sie einen Beschluss zur Erstellung eines Innenstadtentwicklungskonzepts (ISEK) gefasst hat. Die Erstellung des ISEK wurde von einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung getragen und das Konzept durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.11.2012 einstimmig als allgemeinverbindlich beschlossen.

Das ISEK legt hierbei die Leitbilder und die Handlungsschwerpunkte der Wetzlarer Innenstadtentwicklung fest.

Aufgrund der prekären Situation im Bereich der Bahnhofstraße und der umliegenden Bereiche definierte das ISEK das Handlungsfeld der Aufwertung des Quartiers verbunden mit der Aufstellung eines Rahmenplans als vordringlich.

Die Vorbereitungen zur Erstellung des Rahmenplans Bahnhofstraße begannen im Herbst 2013 zunächst verwaltungsintern, bevor die Öffentlichkeit ab März 2014 aktiv in den Prozess eingebunden wurde. Der breit angelegte Beteiligungsprozess umfasste zunächst eine Analysephase, indem sich die einzelnen Interessensgruppierungen der Eigentümer, der Geschäftstreibenden, der Wetzlarer Bürgerschaft und der Verwaltung gemeinsam mit dem Baudezernenten anhand des Ist-Zustandes und den damit verbundenen Problemlagen beschäftigt haben, um so ab Sommer 2014 in gemeinsamen Veranstaltungen Ideen und Konzepte zur Aufwertung und Umstrukturierung des Gebietes zu entwickeln.

In dieser Phase der Ideenentwicklung wurde aufgrund der engagierten Mitarbeit der Bürger im Ergebnis eine beachtliche Ideensammlung von mehr als 200 Ideen erstellt.
Nach einer intensiven Auswertung der Ideen und weiterer Vorgaben wurde anhand von Planungsvisionen und Leitlinien für das Quartier Bahnhofstraße eine Zielrichtung vorgegeben, die maßgeblich die Einbindung der Lahn, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Steigerung der Bevölkerungszahl, die Weiterentwicklung des Einzelhandels und die Etablierung öffentlicher Einrichtungen mit Kunst, Kultur und Bildung vorsieht.

Der Ihnen hier vorliegende Rahmenplan Bahnhofstraße wurde daraufhin am XX.XX.XXXX von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Für die engagierte Beteiligung der Bürgerschaft und Institutionen in dem bisherigen Prozess bin ich sehr dankbar und ich freue mich auf die nächsten Schritte zur Umsetzung des Rahmenplans Bahnhofstraße im kritischen und konstruktiven Dialog mit den Eigentümern, der Bürgerschaft, den Institutionen und den städtischen Gremien.

Ihr

Harald Semler
Hauptamtlicher Stadtrat

II.

INHALTSVERZEICHNIS

02 I. VORWORT

08 1. EINLEITUNG

08 1.1 Überleitung vom ISEK
10 1.2 Herangehensweise und Prozess
11 1.3 Zielsetzung

14 2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

14 2.1 Beteiligung der Eigentümer
16 2.2 Beteiligung der Geschäftstreibenden
19 2.3 Zuhörbegehung
25 2.4 Analyse-Workshop
30 2.5 Ideen-Workshop
36 2.6 Jugendforum
40 2.7 Website
40 2.8 E-Mail-Verteiler
40 2.9 Presse
42 2.10 Weitere Maßnahmen

44 3. DAS GEBIET

44 3.1 Historie
46 3.2 Ausgangslage
47 3.3 Teilräume

50 4. ANALYSE

50 4.1 Thematische Untersuchungen
51 4.1.1 Nutzungen
53 4.1.2 Leerstände/Grundstücksausnutzung
55 4.1.3 Denkmalschutz und Baualter
57 4.1.4 Bevölkerungsstruktur
59 4.1.5 Eigentumsverhältnisse und Baulasten
61 4.1.6 Grün-Wasser-Natur
63 4.1.7 Verkehr-Parken-ÖPNV
65 4.1.8 Stadtstruktur
67 4.1.9 Immission-Störungen
69 4.1.10 Infrastruktur
71 4.1.11 Leitungssummenplan
71 4.1.12 Planungsrecht
75 4.2 SRSC-Analyse
75 4.2.1 Schwächen-Risiken
79 4.2.2 Stärken-Chancen
83 4.3 Zusammenfassung

86 5. IDEENENTWICKLUNG

86 5.1 Herangehenweise
86 5.2 Die sechs Handlungsfelder
93 5.3 Ideen aus der Öffentlichkeit
95 5.3.1 Umsetzbare Ideen
105 5.3.2 Teilweise umsetzbare Ideen
116 5.3.3 Nicht umsetzbare Ideen

128 6. UMSETZUNGSSTRATEGIE

128 6.1 Neue Nutzungen braucht das Gebiet
131 6.2 Vermeidung von Leerständen und Schließung von Baulücken
133 6.3 Erneuerung und Förderung der Baukultur
135 6.4 Belebung durch mehr Bewohner
137 6.5 Eigentum verpflichtet
139 6.6 Erholung, Freizeit, Spiel und Natur für Bewohner und Besucher

INHALTSVERZEICHNIS

141 6.7 Verbesserung der Verkehrserschließung
143 6.8 Aufwertung des Stadtbildes
145 6.9 Verminderung von Immissionen und Störungen

152 7. PLANUNGSVISIONEN ZUR ENTWICKLUNG BAULICHER STRUKTUREN

153 7.1 Neubau am Bahnhofsvorplatz
155 7.2 Gastronomie in der Bahnhofstraße
157 7.3 Kunst und Kultur in der Bahnhofstraße
159 7.4 Aufwertung Inselstraße/Buderusplatz
161 7.5 Hotel und Kongress an der Arena
163 7.6 Marina in der Spinnereistraße
165 7.7 Wohnen und erleben am Lahnhof
167 7.8 Umfeldaufwertung Bootshaus
169 7.9 Ergebnisse der Vorstellung des Rahmenplanentwurfs

172 8. MAßNAHMEN

174 8.1 Sofortmaßnahmen
175 8.2 Städtische Tiefbaumaßnahmen
182 8.3 Städtische Hochbaumaßnahmen
184 8.4 Private Baumaßnahmen
194 8.5 Optimierung von Prozessen durch die Stadt
198 8.6 Optimierung von Prozessen durch private Eigentümer und Geschäftsleute
202 8.7 Übergeordnete Maßnahmen und Planungen mit Auswirkungen auf das Gebiet

204 9. RÜCKKOPPLUNG ZU DEN LEITBILDERN DER STADT WETZLAR

204 9.1 Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie
204 9.2 Wir leben an Lahn und Dill
205 9.3 Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren

207 III. Abbildungsverzeichnis
211 IV. Index
212 V. Quellenverzeichnis
213 VI. Anhang
220 VII. Impressum

II.

1.

Einleitung

1.1 ÜBERLEITUNG VOM ISEK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 19. November 2012 das mit dem Büro5 aus Maastricht entwickelte Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) als strategischen Handlungsrahmen für die Wetzlarer Innenstadt beschlossen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Veränderungen im Handel sowie des Konsum- und Freizeitverhaltens, wurde im November 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ein Planungskonzept zu entwickeln, um die Wetzlarer Innenstadt von der Altstadt bis zum Bahnhof zukunftsfähig und attraktiver zu gestalten. Im November 2011 wurden die Leitlinien und wesentlichen Inhalte des ISEK Entwurfs vorgestellt und zur Diskussion freigegeben. Der überarbeitete Entwurf zum Innenstadtentwicklungskonzept wurde am 27. August 2012 während eines Bürgerinformationsabends vorgestellt. Aus dem Konzept ergeben sich verschiedene Handlungsfelder, die sukzessive umgesetzt werden sollen. Bei folgenden Teilprojekten wurde bereits mit einer Bearbeitung begonnen; das Uferkonzept, das Parkraumkonzept sowie den hier vorliegenden Rahmenplan Bahnhofstraße.

Wie bereits angesprochen, spielt neben vielen weiteren Entwicklungskonzepten gerade das Bahnhofsquartier rund um die Bahnhofstraße eine bedeutende Rolle im Realisierungsprozess des ISEK der Stadt Wetzlar. Die Bahnhofstraße sowie die fortwährende und zugleich nachhaltige Entwicklung des Bahnhofsquartiers ist ein bedeutender Baustein für die erfolgreiche Umsetzung und Realisierung des ISEK. Im Zuge dessen werden die vom ISEK aufgestellten Leitbilder für die Stadt Wetzlar ebenfalls auf die Entwicklung der Bahnhofstraße projiziert. Die Leitbilder „Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie", „Wir leben an Lahn und Dill" sowie „Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren" spielen in sämtlichen Überlegungen eine bedeutende Rolle bezüglich der Umsetzung jeglicher Planungen im Gebiet. Besonders die im ISEK angestrebte Funktion des Tors zur Innenstadt ist für das Bahnhofsquartier und die Bahnhofstraße eine bedeutende Chance zur nachhaltigen und langfristigen Entwicklung hin zu einem vitalen und aufstrebenden Stadtgebiet. Die vom Forum, dem Bahnhof, dem zentralen Busbahnhof und ab 2017 auch vom IKEA-Markt generierte Kundenfrequenz im Quartier stellt hierbei ein hohes Potenzial zur stetigen Frequenzsteigerung und Revitalisierung der Bahnhofstraße dar, die es gilt positiv für die weitere Entwicklung zu nutzen.

Ein ebenfalls wichtiger Bestandteil zukünftiger positiver Entwicklungen in der Bahnhof-

Abb. 2: Impressionen Bootshaus: Neugestaltung des Lahnufers aus dem ISEK-Prozess

straße ist, gerade mit Hinblick auf die aufgestellten Leitbilder, die Öffnung zur Lahn. Das Gebiet ist diesbezüglich sehr günstig gelegen und bietet somit die Möglichkeit zur weiteren Erschließung der Lahnufer zu Erholungs- und Freizeitzwecken.

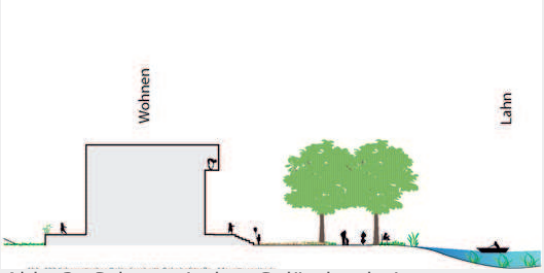


Abb. 3: Schematischer Geländeschnitt Bahnhofstraße und Mauritiusgelände aus dem ISEK Prozess

Ferner spielt neben der Betrachtung der Lahn als Erholungs- und Freizeitgebiet ebenso die Wohnnutzung eine wichtige Rolle im Zusammenhang einer nachhaltigen Entwicklung, der Belebung der Bahnhofstraße und der Umsetzung des ISEK. Eine Verknüpfung aller angesprochenen Aspekte bildet den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Bahnhofstraße und des gesamten Bahnhofsquartiers.

Diese, im ISEK aufgeführten Ergebnisse sind, wie bereits im Vorfeld angekündigt, bei jedweder Planung und sämtlichen Prozessen zu beachten und einzubinden. Neben den angeführten Leitbildern sind auch die Handlungsfelder des ISEK wichtige Bestandteile. Es gilt diese Handlungsfelder sukzessive umzusetzen und deren Bearbeitung voranzutreiben. Die Bahnhofstraße als Teilraum des ISEK sowie die Erstellung eines Rahmenplans zur Entwicklung eben dieser, sind wichtige Bestandteile der Handlungsfelder und bilden bedeutende Elemente im Gesamtkonzept. Die acht priorisierten Handlungsfelder sind wie folgt definiert:

Handlungsfeld 1:

Impulsprojekte zur Aufwertung des Flussufers

Handlungsfeld 2:

Parkraumkonzeption für die Innenstadt

Handlungsfeld 3:

Westanschluss zur langfristigen Entlastung des Innenstadtverkehrs anstoßen

Handlungsfeld 4:

Erstellung der Rahmenpläne für Bahnhofstraße und Karl-Kellner-Ring

Handlungsfeld 5:

Aktivitäten des lokalen Einzelhandels unterstützen

Handlungsfeld 6:

Bildungs- und Qualifizierungsoffensive in Zusammenarbeit mit Unternehmen

Handlungsfeld 7:

Impulsprojekte zur Umnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien

Handlungsfeld 8:

Errichtung eines aktiven Grundstücks- und Leerstandsmanagements

1.2 HERANGEHENWEISE UND PROZESS

Der Prozess und die Herangehensweise im Projekt Rahmenplan Bahnhofstraße lässt sich als vielschichtig und in vielerlei Hinsicht als sehr breit aufgestellt beschreiben. Die Planung und der Prozess sind zudem dadurch charakterisiert, dass sie von Beginn an mit höchster Transparenz mit den Bürgern erarbeitet wurden. Ferner lässt sich die Herangehensweise ebenfalls als ergebnisorientiert beschreiben, da sie am Ende des Prozesses mit konkret sichtbaren Ergebnissen, Planungen und Projekten abschließen wird.

Die erste Phase dieses Gesamtprozesses war die Analysephase, in der es in erster Linie darum ging den aktuellen Zustand des gesamten Bahnhofsquartiers zu dokumentieren und zu analysieren. Hierbei wurden die einzelnen Strukturen des Gebiets detailliert beleuchtet und ferner auch demographische sowie statistische Zahlen mit in die Gesamtanalyse eingebaut. Dieser Schritt war vor allem deswegen wichtig, da der Prozess in seiner Gesamtheit sehr transparent angelegt werden sollte. Auf diese Weise war es für jeden Bürger möglich, die Daten und Fakten rund um das Quartier sowie den Status Quo der Bahnhofstraße auf einen Blick im Gesamten zu erfassen.

Allgemein war eine breit aufgestellte Beteiligung der Bürger oberste Priorität im Zuge des gesamten Prozesses und diente der aktiven Einbindung eines jeden Interessierten. Dies geschah in erster Linie durch die angebotenen Workshops und Informationsveranstaltungen, die im weiteren Verlauf dieses Berichtes noch einmal genauer vorgestellt werden. Neben den interessierten Bürgern war es ebenso wichtig, die ansässigen Geschäftstreibenden sowie die Eigentümer der Grundstücke und der Gebäude in den Prozess des Rahmenplans zu integrieren. Die aktive Partizipation dieser Gruppen stellte einen essentiellen Teil für eine aktive Veränderung in der Bahnhofstraße dar und war deshalb als sehr wichtig einzustufen. Neben den allgemeinen, öffentlichen Workshops für interessierte Bürger gab es deshalb ebenfalls nicht-öffentliche Workshops mit den beiden vorher genannten Gruppen. Wichtig hierbei war die Tatsache der separaten Beteiligung der beiden Gruppen zum Zwecke einer unabhängigen Betrachtung der Vorschläge und Ideen. Durch einzeln durchgeführte Workshops für die Geschäftstreibenden sowie für die Eigentümer konnte sichergestellt werden, dass etwaige konträre Meinungen und nicht harmonierende Interessen unabhängig voneinander geäußert wurden und somit alle Ideen und Vorschläge in den Prozess einfließen.

Der letzte Schritt in der Analysephase war eine sogenannte Schwächen-Risiken-Stärken-Chancen-Analyse (SRSC-Analyse), bei der die gesammelten Aspekte in einer Karte markiert wurden und somit auch räumlich anzeigen, in welchen Teilen des Quartiers es Entwicklungsbedarf gibt und in welchen Bereichen die Stärken des Gebiets verortet sind. Die angefertigten Analysekarten sowie das Kartenmaterial der SRSC-Analyse dient dem künftigen Verlauf des Prozesses als gemeinsames Ausgangsmaterial und als Basis für sämtliche weiteren Schritte und nachstehenden Bearbeitungen.

Auf Grundlage der ausgearbeiteten Karten der SRSC-Analyse wurden nun Entwicklungsideen erarbeitet und gesammelt. Diese Auflistung von Ideen enthält über 200

vorgebrachte Anregungen, die allesamt einer Prüfung hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit unterzogen wurden.

Der nächste Schritt ist nun die Vorstellung sämtlicher bisher gewonnener Ergebnisse sowie der durchgeführten Sofortmaßnahmen im Gebiet. Besonders an diesen Sofortmaßnahmen lässt sich erkennen, dass die Ideen der breiten Bürgerbeteiligung in diesem ergebnisorientierten Prozess direkt begutachtet und, sofern möglich, im Gebiet angewendet und umgesetzt werden.

1.3 Zielsetzung

Das Ziel des gesamten Prozesses ist es, die angestrebte Gesamtentwicklung des Bahnhofsquartiers in einem Rahmenplan darzustellen.

Dieser städtebauliche Rahmenplan stellt ein informelles Planwerk dar, das den Zweck verfolgt, im Vorfeld einer rechtverbindlichen Planung, mögliche Konflikte frühzeitig durch kooperative Prozesse zu erkennen, diesen auf angemessene Art und Weise zu begegnen und im besten Falle zu beseitigen. Ebenso zeigt er Entwicklungspotenziale auf und sorgt für eine intensivierte Betrachtung einzelner Teilräume innerhalb des zu untersuchenden Gebiets. Auf Grund dieser Tatsache ist er ein sehr gut geeignetes Instrument, um Prozesse in der Wetzlarer Bahnhofstraße und dem Bahnhofsquartier zu analysieren und voranzutreiben.

In der Planungshierarchie ordnet sich ein Rahmenplan zwischen die Bauleitpläne des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan ein und dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele eines städtischen Teilbereichs. Die Ziele des Rahmenplans werden auf gestalterischer, ordnender und auf Nutzung bezogener Ebene festgelegt, haben aber ausdrücklich keinen rechtsverbindlichen Charakter. Außerdem ist ein Rahmenplan keinerlei standardisiertem Ablauf unterworfen, womit die Gestaltung des Prozesses frei gewählt und durchgeführt werden kann. Vielmehr dient der Rahmenplan zur Erleichterung der Umsetzung der Bebauungspläne und vereinfacht das Einfügen dieser in den städtebaulichen Kontext.

Das Instrument des Rahmenplans bietet somit einen geeigneten Handlungsrahmen für eine flexible und angemessene Bürgerbeteiligung im Rahmen städtebaulicher Prozesse und sorgt für die gewünschte Transparenz in sämtlichen Phasen der Planung und Umsetzung. Ferner dient der Rahmenplan auch als Entscheidungshilfe für die übergeordneten Behörden in Bezug auf die Beurteilung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen und zur Information sämtlicher am Prozess beteiligter Personen.

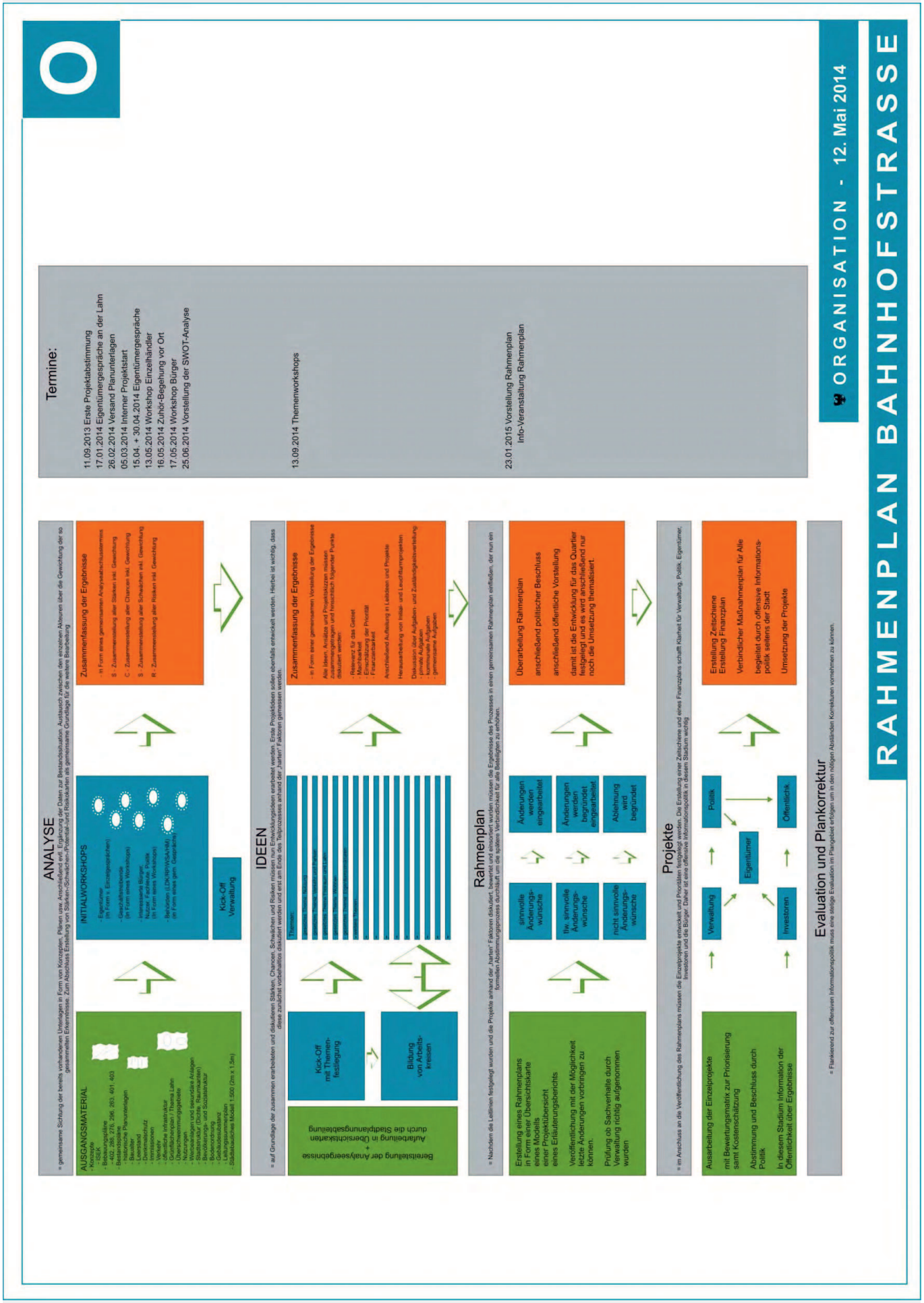


Abb. 4: Organisationsplan des Rahmenplan-Bahnhofstraße Prozesses - Abbildung verkleinert

2.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Methodik zur Einbindung der Öffentlichkeit sah vor, die unterschiedlichen Interessensgruppierungen zunächst unabhängig voneinander in Form von Einzelveranstaltungen anzusprechen, um so möglichst ungefiltert deren Sichtweise zum Projektgebiet zu erhalten.

2.1 BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER

Da die Entwicklung des Gebietes maßgeblich von den Vorstellungen und Ideen der Eigentümerschaft abhängig ist, wurde die erste Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit den Eigentümern der Immobilien in und um die Bahnhofstraße am 30.4.2014 im neuen Rathaus der Stadt Wetzlar durchgeführt. Etwa die Hälfte der Eigentümer im Gebiet nahm an diesem ersten Termin teil. Die Moderation wurde vom Büro Dr. Buchenauer übernommen, dieses führte durch die Veranstaltung und leitete die aufkommenden Diskussionen.

Neben dem Rahmenplan Bahnhofstraße wurden zunächst weitere, für die Stadtentwicklung relevante Projekte in Wetzlar vorgestellt, die in Zukunft für die nachhaltige Entwicklung der Stadt angegangen werden sollen und auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen in der Bahnhofstraße stehen. Diese sind zum einen das Parkraumkonzept, zum anderen die weitere Integration der Wasseradern Wetzlars in das Stadtbild und so die Schaffung von vitalen Stadtquartieren.

Einleitend wurden zunächst die für das Projekt relevanten Inhalte des Innenstadtentwicklungskonzepts der Stadt Wetzlar (ISEK) wiedergegeben. Der geplante Prozess und der Verfahrensablauf mit Angabe von Zeitpunkten und weiteren Terminen wurde näher erläutert. Anschließend wurde der bisherige Arbeitsstand des Projektes anhand der angefertigten Karten und Pläne vorgestellt. Diese Pläne beinhalten eine Bestandsaufnahme der Bahnhofstraße in allen notwendigen Themenbereichen (u.a. Verkehr, Infrastruktur, Nutzungsangaben) und dienten als grundlegende Arbeitsmaterialien für die geplanten Workshops.

Alle Beteiligten sollten anschließend etwaige Verbesserungsvorschläge und Änderungen direkt in die Pläne einzeichnen, um sicher zu stellen, dass Änderungswünsche oder eventuell zu korrigierende Angaben anschließend eingearbeitet werden konnten.

Zunächst wurde die Frage geklärt, ob es bereits konkrete Vorhaben und Pläne für einzelne Immobilien im Gebiet gibt, die zeitnahe bauliche oder andere Veränderungen an den Gebäuden vorsehen. Da es nach Aussage der Anwesenden aktuell keine Planungen seitens der Eigentümer gibt, wurde mit der Workshop-Arbeit begonnen.

Zunächst wurde die Frage nach den Stärken der Bahnhofstraße aufgenommen. Als Ergebnis dieser Frage wurde unter anderem die fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof benannt. Außerdem sei der Markt an Markttagen ein belebendes und positives Element in der Bahnhofstraße, der diese mit Leben

füllt und zur Attraktivitätssteigerung beiträgt. Als weiterer positiver Punkt wurde das Engagement einzelner Geschäftstreibender und Besitzer von Immobilien in der Bahnhofstraße hervorgehoben. Das private Engagement und der Einsatz dieser Personen seien Vorbild für andere und eine wichtige Eigenschaft und Triebkraft der ansässigen Betriebe und der Bahnhofstraße selbst. Ein Beispiel für dieses positive Engagement sei das eingeräumte Wegerecht zwischen der Bahnhofstraße 12 und der Bahnhofstraße 10, das es den Bewohnern der Inselstraße und deren Besuchern in Zukunft gestattet, den privaten Weg als Durchgang zwischen der Fußgängerzone und der Wohnbebauung am Lahnufer bzw. des geplanten Pflegeheims zu nutzen. Neben den bisherigen Stärken sehen die Beteiligten auch die günstigen Mieten als eine Stärke und gleichzeitig als Chance für die Bahnhofstraße. Neben dem Punkt der niedrigen Mieten werden weiterhin die zentrale Lage, eine geringe Geräuschkulisse und die besondere bauliche Qualität einiger Gebäude als Stärken identifiziert, die die Bahnhofstraße als interessante und potentiell hochwertige Wohnlage kennzeichnen. Als übergeordnete Stärke sehen die Beteiligten in der Folge der vorangegangenen Punkte eine aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Gebiet.

Neben den Stärken wurden auch die Schwächen des Gebiets behandelt. Eine Schwäche sei, dass es im Gebiet zu wenige Parkplätze gibt, die die Besucher der Bahnhofstraße als Kurzzeitparkplätze nutzen können. Entgegnet wurde diesem Argument mit der Aussage, dass die Parkplätze zwar vorhanden sind, diese aber in der Verteilung und der Anordnung nicht ideal liegen. Trotzdem sei es kein Problem, zu günstigen Konditionen direkt im Gebiet zu parken. Das Problem läge eher in der Wahrnehmung der Besucher, denen die vorhandenen Möglichkeiten nicht bewusst sind. Belegt werden diese Aussagen durch die Bestandsaufnahme, welche dokumentiert, dass das Problem nicht bei der Anzahl (ca. 4500 Stellplätze), sondern eher bei der Anordnung, der Zufahrt und der Verteilung der Parkgelegenheiten liegt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass sich das aktuell in der Aufstellung befindliche Parkraumkonzept mit genau diesen Inhalten in Zukunft noch intensiv auseinandersetzen wird.

Als tatsächliches Problem, so wird im Folgenden näher ausgeführt, ist die Eigentumsstruktur innerhalb der Bahnhofstraße zu kennzeichnen, die durch eine schwierige Verteilung der Besitzverhältnisse geprägt ist. Dies liegt allerdings nicht an den anwesenden Eigentümern, sondern vielmehr an denen der größeren Grundstücke und Immobilien wie zum Beispiel dem Lahnhof oder des ehemaligen Kaufhauses Mauritius. Diese sind in der Hand nicht lokal ansässiger Unternehmen, mit denen es zum Teil schwierig ist, Entwicklungen vor Ort anzuschieben.

Nachdem die Diskussion über die Stärken und Schwächen der Bahnhofstraße beendet war, wurde auf eine weitere Stärke verwiesen, die in den Aussagen der Anwesenden bisher keine Rolle gespielt hat – die Nähe zur Lahn. Diese Nähe sei eine der ganz großen Vorzüge des Gebiets und macht es zum Wohnen als auch zur Freizeitgestaltung sehr interessant und attraktiv. Es wurde weiterhin hinzugefügt, dass die Nähe zur Lahn durch bauliche und strukturelle Veränderungen im Gebiet zurückerlangt und zwangsläufig wieder hergestellt werden muss, um die Attraktivität der Bahnhofstraße fortwährend und nachhaltig zu steigern und eine effektive Belebung zu erlangen.

Anschließend wurden einige historische Fotos aus dem Archiv der Stadt Wetzlar gezeigt. Diese belegen eindrucksvoll die Veränderungen und die Neuerungen im Gebiet der Bahnhofstraße und dienen als

Beispiel dafür, wie schnell sich eine Stadt wandeln kann. Veränderungen gilt es auch in Zukunft in der Wetzlarer Bahnhofstraße zu bewirken, um diese positiv zu entwickeln.

2.2 BETEILIGUNG DER GESCHÄFTSTREIBENDEN

Die Veranstaltung zur Beteiligung der Geschäftstreibenden in und um die Bahnhofstraße fand am 13.5.2014 im neuen Rathaus der Stadt Wetzlar statt. Die Moderation wurde vom Büro Dr. Buchenauer übernommen, das durch die Veranstaltung führte und die aufkommenden Diskussionen leitete.

Anfänglich wurden neben dem Rahmenplan Bahnhofstraße wiederum die aktuell in der Aufstellung befindlichen Konzepte der Integration der Wasseradern Wetzlars ins Stadtbild und des Parkraumkonzepts thematisiert, um den Zusammenhang und den aktuellen Arbeitstand der einzelnen Projekte zu darzustellen.

Fortgefahren wurde mit der Präsentation von historischen Bildern aus dem Gebiet. Diesen wurden aktuelle Bilder gegenübergestellt, um die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte zu verdeutlichen. Ferner dienen diese Beispiele auch der Darstellung von Veränderungen und sollen deutlich machen, in welch kurzen Zeiträumen eine derartige Veränderung von Teilen einer Stadt möglich ist. Weiterhin wurde der genaue Ablauf- und Zeitplan für den Prozess des Rahmenplans Bahnhofstraße veranschaulicht, und es wurden die angefertigten Bestandspläne vorgestellt. Diese Pläne spiegeln den Ist-Zustand des Gebiets in Bezug auf verschiedene Themenfelder (u.a. Verkehr, Infrastruktur und Nutzungsangaben) wider und dienen als Grundlage für die anzustrebenden Entwicklungen und die möglichen Maßnahmen sowie der Diskussionen in den Workshops.

Die allgemein schwierige Lage, in der sich die Stadt bezüglich einiger Objekte in der Bahnhofstraße befindet, wurde anschließend thematisiert. Da nur sehr wenige Grundstü-

Abb. 5: Workshop-Arbeit an den Analyseplänen

cke der Stadt Wetzlar selbst gehören, macht es die Eigentümerstruktur der Stadt schwer, schnelle Lösungen zu den Problemen in der Bahnhofstraße zu finden. Neben den Problemen wurden aber auch positive Beispiele herausgearbeitet. Diese sind zum Beispiel die zum Zeitpunkt des Workshops stattfindende und mittlerweile abgeschlossene Sanierung des Sarges-Hauses sowie das Wegerecht auf dem Privatgrundstück, das zwischen den Gebäuden in der Bahnhofstraße 10 und 12 für die Bewohner in der Inselstraße und deren Besucher eingeräumt wurde. Dieses Wegerecht ermöglicht einen direkteren Zugang zur Lahn und schafft eine wichtige Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Wasserader Lahn.

Die Ergebnisse und Ideen der anschließenden Diskussionen wurden parallel auf einer Metaplanwand und einem Flipchart festgehalten, damit diese auch im weiteren Verlauf des Prozesses Berücksichtigung finden und hiermit weitergearbeitet werden kann. Das erste Argument zielte darauf ab, dass die Stadt Wetzlar den Fokus in der Vergangenheit zu sehr auf das Forum und die Altstadt gelegt hat. Die Bahnhofstraße hingegen sei lange Zeit zu wenig betrachtet und beachtet worden und befinde sich deshalb in einem schlechten Zustand. Es wurde ergänzend hinzugefügt, dass sich der Lahnhof aktuell als sehr strukturschwach darstellt. Die Bahnhofstraße habe auf den Lahnhof keinen positiven Effekt, der Einfluss sei äußerst gering. Weiterhin ist nach Meinung vieler keinerlei Aufenthaltsqualität innerhalb des gesamten Gebiets vorhanden. Der Vorschlag einer Errichtung eines Parks oder Ähnlichem im Bereich des Lahnhofs war hierbei einer der Verbesserungsvorschläge, die von den Anwesenden angemerkt wurden. Weiterhin wurde erläutert, dass die Mieten für die Ladenlokale in dieser strukturschwachen Lage vor allem am Lahnhof zu hoch sind und es Unternehmensgründern so schwer gemacht werden würde, sich in der Bahnhofstraße und im Lahnhof anzusiedeln und zu etablieren. Als Verbesserungswunsch wurde weiterhin vorgeschlagen, den Wochenmarkt in der Bahnhofstraße anders anzuordnen, da dieser in seiner jetzigen Form die Geschäfte zustellt und den Lahnhof unnötigerweise von der Bahnhofstraße abschottet und als eine Art Trennung fungiert. Als weiterer Vorschlag wurde die Möglichkeit angeführt, ein etabliertes Geschäft in die Bahnhofstraße nahe des Buderusplatzes zu platzieren, welches zum Beispiel für die Forumsbesucher als Magnet dienen kann, um in die Bahnhofstraße zu gehen. Als Beispiel für einen Magneten wurde zum Beispiel Burger King oder Starbucks genannt, um das junge Publikum in die Bahnhofstraße „zu ziehen". Nachfolgend wurde angemerkt, dass die Zelte und Stände des Marktes auch aus Sicht anderer eine eher abschottende Wirkung für den Lahnhof haben. Eine Möglichkeit zur Verbesserung wurde darin gesehen, die Parkplätze des Lahnhofs an Markttagen mehr zu bewerben und somit den Lahnhof für die Kunden des Wochenmarktes stärker ins Bewusstsein zu rufen. Allgemein solle die Stadt in der Politik und Verwaltung eine Strategie verfolgen, die sich stärker für Geschäfte in der Bahnhofstraße einsetzt, so der abschließende Konsens der Anwesenden.

Ein wichtiger Diskussionspunkt während der Veranstaltung waren die Parkplätze in und um die Bahnhofstraße. Es wurde angeregt, die Parkdauer der Parkplätze in der Inselstraße zu verkürzen, um noch mehr Kunden als aktuell möglich die Chance zu bieten, Kurzzeitparkplätze zu nutzen. Außerdem müsse sich die Stadt um ein gepflegteres Bild der Bahnhofstraße kümmern. Dies betreffe vor allem die Straßenlaternen, die Mülleimer und die Bäume, die durch ihre dichten Kronen die Geschäfte verdecken.

Das Thema der Parkplätze wurde im Folgenden wiederholt aufgegriffen, und es wurde

Abb. 6: Workshop-Arbeit am Stadtmodell

für die Öffnung des ehemaligen Steinbach-Grundstückes (Bahnhofstraße Nr. 3) als Parkfläche plädiert. Ferner wurde darüber hinaus eine sogenannte „Brötchentaste" auf den Parkplätzen des Lahnhofs gefordert, um den Kunden zum Beispiel 10 Minuten kostenloses Parken zu ermöglichen. Somit würde auch das Problem behoben, dass die Besucher vor der Schranke parken oder sich auf andere Flächen stellen, die nicht zum Abstellen von Autos gedacht sind. Von Seiten der Stadt wurde dem Vorschlag der zusätzlichen Parkflächen auf dem ehemaligen Steinbach Grundstück mit dem Argument entgegnet, dass es aus planerischer Sicht nicht möglich sei, eine sichere Ausfahrt aus dem Gelände zu gewährleisten. Daher sei es auch nicht möglich, Parkraum auf dem ehemaligen Steinbach Grundstück zur Verfügung zu stellen. Im Folgenden wurden zudem Bedenken geäußert, dass die Ansiedlung von IKEA in Niedergirmes weitere negative Auswirkungen auf die Bahnhofstraße haben könnte, da der neue IKEA die Besucher von der Bahnhofstraße wegziehen könnte. Es wurde jedoch auch die Chance gesehen, dass mehr potenzielle Kunden nach Wetzar kommen werden.

Die positiven Seiten und die Chancen, die die Bahnhofstraße vorweisen kann, werden im nächsten Abschnitt thematisiert. Als ersten positiven Punkt wurde die Breite der Straße erwähnt, die einzigartig in Wetzlar ist und als Alleinstellungsmerkmal dienen kann. Weiterhin wurde angemerkt, dass es wenig Verkehr in der Bahnhofstraße gibt, was sich wiederrum positiv auf die Lärmentwicklung vor allem im südlichen Abschnitt auswirkt und die Bahnhofstraße als entspannende und ruhige Fußgängerzone prägt. Ferner wirke sich der Markt aus Sicht vieler Anwesender sehr belebend aus und locke jede Woche viele Menschen in die Straße. Der Wochenmarkt sorge somit für eine hohe Kundenfrequenz und ist daher als eine Art Magnet eine hervorragende Chance, um diese Kundenfrequenz in Kaufkraft für die Läden umzuwandeln. Voraussetzung zur Umsetzung dieser

Pläne wäre allerdings eine Veränderung der aktuellen Strukturen des Marktes, um zu verhindern, dass dieser die Geschäfte blockiert. Als letztes Argument wurde das teilweise sehr hochwertige Angebot vorgetragen, das sich durch eine hohe Qualität auszeichnet und gegenüber anderen Geschäften in Wetzlar abheben kann.

Neben den positiven Aspekten der Bahnhofstraße wurde ebenfalls noch einmal auf die Chancen und Möglichkeiten eingegangen, die das gesamte Gebiet aufweisen kann. Im Zuge dieser Möglichkeiten wird noch einmal herausgestellt, dass es wichtig ist, ein weiterführendes einzigartiges Angebot in der Bahnhofstraße anzusiedeln, das die Menschen in die Bahnhofstraße zieht und so auch für die umliegenden Geschäfte wichtige Laufkundschaft generiert. Ebenfalls wichtig ist es ferner, die bekannten Geschäfte innerhalb der Stadt oder des Gebiets zu verteilen, um die Menschen in die verschiedenen Straßen zu ziehen und somit wiederum Laufkundschaft zu erzeugen. Des Weiteren wurde hinzugefügt, dass es darauf ankomme, die Alleinstellungsmerkmale der Bahnhofstraße auch durch offensive Werbung und Vermarktung hervorzuheben. So ist es im Vergleich zum Forum in der Bahnhofstraße möglich, gastronomische Angebote im Freien unter Bäumen zu nutzen. Deshalb sei es wichtig, auf diesen Vorteilen aufzubauen und die Bahnhofstraße in dieser Form weitergehend attraktiv zu gestalten und zu bewerben. Es wurde ergänzend zu dieser Anmerkung die Idee eingebracht, nicht ein einzelnes Geschäft oder Einzelhändler als Magnet anzusehen, sondern diesen Magneten in der Bahnhofstraße selbst zu sehen und diesen über die bestehenden Alleinstellungsmerkmale hinaus zu stärken.

Eine weitere Möglichkeit ist ein Ausbau der Wohnnutzung im Gebiet. Auch so würde es gelingen, Kundschaft anzuziehen, auch unabhängig von Einzelhandelsgeschäften, die als Magnete dienen können. Die Wohnnutzung ist auf Grund der ruhigen und zentralen Lage eine essentielle Chance für die Bahnhofstraße. Es wurde ergänzt, dass die Lahn, die im „Rücken" der Bahnhofstraße liegt, eine enorm große Chance für das Gebiet darstellt. Die Lahn biete ein Erholungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur Einkaufs- und Wohnstraße. Als eine weitere Möglichkeit zur Werbung und Bewerbung wurde der Vorschlag eingebracht, dass am Anfang der Bahnhofstraße ein Informationsschild mit den ansässigen Geschäften angebracht werden könnte, um die Menschen über das Angebot zu informieren.

Am Ende der Diskussion kam noch einmal die Frage auf, ob und wenn ja, wie schnell es möglich ist, die markanten und langjährigen Leerstände im Gebiet zu beseitigen. Die Frage zielte in erster Linie auf das leerstehende ehemalige Kaufhaus Mauritius und den Lahnhof ab, zu dem ausgeführt wurde, dass die Besitzverhältnisse im Gebiet schwierig seien und für die Stadt eine große Herausforderung darstellen.

2.3 ZUHÖRBEGEHUNG

Die Veranstaltung der Zuhörbegehung fand am 16.5.2014 im Gebiet rund um die Bahnhofstraße sowie in der Bahnhofstraße selbst statt. Um die Ergebnisse der Zuhörbegehung zu sammeln sowie sicherzustellen, dass keine Informationen und Ideen unberücksichtigt bleiben, wurde während der Begehung ein Protokoll angefertigt, in dem die positiven Anmerkungen, die negativen Kommentare, die Vorschläge und Ideen sowie die möglicherweise offenen Fragen gesammelt wurden.

Im Folgenden werden zunächst die positiv aufgeführten Kommentare und Anmerkungen erläutert, die während der Begehung von

den Teilnehmern angesprochen wurden. Einer dieser positiven Punkte war der Citybus, der die Bahnhofstraße zum einen direkt mit dem Bahnhof und zum anderen mit der Altstadt verbindet. Durch diese Verbindung besteht ein direkter Weg, gerade auch für ältere oder körperlich eingeschränkte Personen, von der Bahnhofstraße in die historische Altstadt Wetzlars. Ebenso wurde während der Zuhörbegehung erwähnt, dass es im Norden der Bahnhofstraße einen optisch attraktiven Zugang vom Bahnhof gibt. Eine Verbindung dieser beiden Teilräume sei demnach als deutliche Stärke anzusehen. Ebenso wichtig und nicht minder bedeutend ist die Lage der Bahnhofstraße in direkter Nähe zur Lahn. Durch diese attraktive Lage bietet die Straße die einzigartige Möglichkeit, ein Einkaufserlebnis mit der Erholung an der Lahn zu verknüpfen. Die Wegeverbindung der Bahnhofstraße zur Lahn wurde im Zuge dessen ebenso als attraktiv und positiv eingestuft. Ferner sind auch der Radweg und die allgemeine Wegeverbindung entlang der Lahn als Stärke zu bewerten, so die Teilnehmer der Begehung. Dies ist ein Alleinstellungsmerkmal und zugleich eine große Stärke und positive Seite der Bahnhofstraße.

Die allgemeine Bausubstanz der Bahnhofstraße mit zum Teil sanierten Gebäuden aus der Gründerzeit wurde von Seiten der Begehungsteilnehmer ebenfalls positiv angemerkt. Ferner tut sich ebenso die Neubebauung in der Inselstraße in direkter Lage an der Lahn hervor und dient als wichtige Entwicklung innerhalb des Gebiets, welche die angestrebte Philosophie einer sich befruchtenden Mischnutzung von Einzelhandel und Wohnen im Gebiet umsetzt.

Im weiteren Verlauf der Begehung ist das Thema Lahnhof mit seinen möglichen Entwicklungspotenzialen als wichtiges Thema aufgekommen. Der aktuelle Zustand des Komplexes ist nicht zufriedenstellend. Allerdings wurden von Seiten der Teilnehmer der Zuhörbegehung große Potenziale zur zukünftigen Entwicklung gesehen. So ist die funktionale Entwicklung in Teilen des Lahnhofes bereits heute gegeben, denn das Angebot für die Jugendlichen ist mit einer

Abb. 7: Konstruktive Diskussionsrunden während der Zuhörbegehung

Shisha-Bar und der Diskothek gut aufgestellt. Außerdem sahen die Teilnehmer weitere Möglichkeiten zu unterschiedlichen Nutzungen der bestehenden Gebäude gerade im Bereich Bildung, Dienstleistungen und im Zusammenhang mit dem Wochenmarkt. Die Teilnehmer sahen das Gelände durch die Zentralität, die Größe und die Lage an der Lahn ebenfalls mit diversen Nachnutzungspotenzialen speziell im Bereich Wohnen, Erholung und Parken ausgestattet. Ebenso wie im Bereich des Lahnhofes sehen die Teilnehmer im Mauritius-Gebäude ein großes Potenzial zur sozialen und kulturellen Zwischennutzung.

Im Bereich des Buderusplatzes sei der Einzelhändler „Müller" laut Begehungsteilnehmer als eine Art Magnet anzusehen und dient zur Steigerung der Kundenfrequenz auch in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße. Dieser Abschnitt sei nach verschiedenen Aussagen als positiv lebendig und harmonisch in Bezug auf die Koexistenz von Verkehr und Aufenthaltsmöglichkeiten zu betrachten.

Die Betrachtung der negativen Seiten der Bahnhofstraße begann mit allgemeinen Kritikpunkten der Teilnehmer, die anmerken, dass es im Gebiet zu viel Leerstand gäbe. Dieser Leerstand habe negative Folgen auf die Ansiedlung von neuen Einzelhändlern und hindere diese unter anderem an wichtigen Investitionen ins Gebiet. Außerdem gibt es bereits zu viele Einzelhandelsflächen in der Stadt, die sich gegenseitig behindern und einem florierenden Geschäft in den einzelnen Gebieten stellenweise selbst im Wege stehen.

Der positiv gestaltete Eingang im Norden der Bahnhofstraße sei nach Meinung der Teilnehmer leider auch der einzige attraktive Abschnitt im weiteren Verlauf der Einkaufsstraße. Dazu kommt eine erhebliche Störung durch den Verkehrslärm der Hochstraße B49 über den Köpfen der Besucher. Ferner werden die Markt-Buden am Eingang zur Bahnhofstraße als störend wahrgenommen, sie werden als unattraktiv bezeichnet und sollten umplatziert werden. Ein wesentlicher Kritikpunkt war weiterhin die Tatsache, dass

Abb. 8: Erläuterung von Fragen und Entgegennahme von Anregungen der Teilnehmer

Abb. 9: Aufnahme der Zuhörbegehung

es zu wenige öffentliche Sitzgelegenheiten gibt, auf denen es möglich ist, eine kurze Pause zu machen und in der Bahnhofstraße zu verweilen. In Bezug auf den Lahnhof und die negativen Seiten des Komplexes war vor allem der Leerstand sowie der bauliche Zustand ein bedeutendes Thema während der Begehung. Der Lahnhof wurde von den Teilnehmern sogar als „Marodes Herz der Bahnhofstraße" bezeichnet. Durch diese baulichen Missstände waren vor allem fehlendes Ambiente und fehlende Aufenthaltsqualität wichtige Schlagworte, die den Zustand des Lahnhofs beschreiben. Ferner wurde ebenfalls angeprangert, dass der Lahnhof den Zugang von der Bahnhofstraße zur Lahn verbaut und so einen weiteren negativen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität ausübt. Außerdem wirke der Lahnhof auf Grund von mangelnder Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden als Angstraum und werde deswegen bewusst von vielen Passanten und Anwohnern gemieden.

Das Thema der Aufenthaltsqualität lässt sich allerdings aus Sicht der Teilnehmer nicht nur auf den Lahnhof beschränken, sondern ziehe sich auch durch die Bahnhofstraße. Das Ambiente sei nicht besonders einladend und werde zum Beispiel durch Faktoren wie „wildes" und „unkontrolliertes" Parken sowie eine unattraktive Straßenpflasterung massiv gestört. Allgemein ließe sich speziell der mittlere Teil der Bahnhofstraße als zu wenig belebt, zu gering frequentiert und in Folge dessen als unattraktiv kennzeichnen. Hier sei zum Beispiel auch das Mauritius-Gebäude anzuführen, vor dem die Mülltonnen sowie die provokative Plakatierung neben der allgemeinen Tatsache des mittlerweile jahrelangen Leerstandes als negativ angesehen wurden.

Ebenfalls negativ wurde die Situation rund um das ehemalige Steinbach-Gelände angesehen, da dieses eine Chance zur Parknutzung bietet, welche aus Sicht der Begehungsteilnehmer nicht genutzt wird. Allgemein gäbe es im unteren Bereich der Bahnhofstraße rund um den Buderusplatz zu wenige Abstellmöglichkeiten für PKW´s, so der Konsens der Teilnehmer. Dies sei zum Beispiel auch für den Einzelhändler Müller der Fall, der nur wenige Parkmöglichkeiten anbieten kann. Der Buderusplatz an sich wurde von den Teilnehmern nicht als wirklicher Platz wahrgenommen, sondern dient eher als Verkehrsdrehscheibe mit einer großen KFZ-Frequenz. Die Beschilderung wurde zudem ebenfalls als negativ und nachteilig angesehen und bedarf einer Überarbeitung.

Als letzter Teilraum innerhalb des Gebiets wurde der Bereich der Lahn auf Höhe der Inselstraße von den Teilnehmern der Zuhörbegehung analysiert. Hierbei spiele, ebenso wie im Bereich Lahnhof, eine zu geringe Beleuchtung eine wichtige Rolle und bildet wiederum einen Angstraum in diesem Abschnitt aus. Ebenso wurde der unterbrochene Fahrradweg als negativ angesehen, da der Weg verlassen werden muss, um dem weiteren Verlauf der Lahn folgen zu können. Allgemein wurde in diesem Bereich von einer mangelnden Freiraumgestaltung gesprochen, da sich dieser zu wenig zur Lahn öffnet und der Zugang zum Wasser an vielen Stellen versperrt ist.

Die Zuhörbegehung sollte neben der allgemeinen Analyse der positiven und negativen

Seiten des Gebiets auch auf die Vorschläge, Ideen und eventuell offenen Fragen der Teilnehmer eingehen. Die Vorschläge und Ideen waren zum Teil sehr facettenreich und umfassten leichte optische Korrekturen, die Installation von kulturellen Highlights sowie drastische bauliche Maßnahmen innerhalb der Bahnhofstraße. Diese Punkte werden im Folgenden näher ausgeführt.

Die ersten Vorschläge der Teilnehmer der Begehung betrafen das Stadtmotto der „Optik- und Goethestadt" Wetzlar. Dieses Motto sollte nach Ansicht der Bürger auch in der Bahnhofstraße eine größere Rolle spielen und zum Beispiel durch die Errichtung einer Goethe-Statue in den Mittelpunkt gerückt werden. Außerdem, so weitere Vorschläge, könne man die Brücke der B49 mit verschiedenen Beleuchtungen an dieses Thema anpassen und somit in das Gesamtkonzept der „Optik und Goethestadt" integrieren. Insgesamt sollte das Motto sich wie ein roter Faden durch das Gebiet und die Stadt ziehen. Zur Hochstraße B49 wurde angeregt, dass eine neue und moderne Gestaltung dieser Bauwerke und der umgebenden Bebauung als eine Art neuer Eingang gesehen werden kann. Glasfassaden und die angesprochenen Lichtinstallationen könnten hierbei eine wichtige Rolle für den ersten Eindruck der Bahnhofstraße spielen. Eine tiefergehende bauliche Veränderung wäre die von den Teilnehmern vorgeschlagene, teilweise Überdachung der Bahnhofstraße. So könne das Gefühl einer Einkaufgalerie entstehen und es würde ein wetterunabhängiges Einkaufserlebnis angeboten. Ebenso wurde die Idee einer Einhausung der B49 Hochstraße eingebracht, die die Bahnhofstraße vor Lärm und anderweitiger Emission schützen und das Flair und die Gemütlichkeit, besonders im Eingangsbereich, steigern würde.

Eine große Rolle in der allgemeinen Diskussion um die Bahnhofstraße spielten die

Abb. 10: Zuhörbegehung an der Lahn

Themen der Kundenfrequenzsteigerung und der weitergehenden Wohnnutzung des Gebiets. Beide Themen sind hierbei gut miteinander zu verbinden, da eine erhöhte Wohnnutzung automatisch die Frequenz potenzieller Kunden ansteigen lässt. Deshalb wurde dieses Thema auch während der Begehung eingehend diskutiert und vor allem ein erhöhtes Wohnangebot für junge Menschen gefordert, welche die Bahnhofstraße lebendiger machen können. Ein weiterer Vorschlag in Bezug auf erhöhte Kundenfrequenz und eine lebendigere Straße war die Idee, die Bahnhofstraße für Kurzzeit-Parker freizugeben. Hierdurch könnte sich eine höhere Frequenz ergeben, die gleichzeitig für eine lebendigere Atmosphäre sorgt. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch nach Meinung der Teilnehmer das Verkehrsaufkommen besonders zu beachten, da damit der Status der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße verloren gehen würde. Besonders die Idee der Freigabe zum Parken sorgte für rege Diskussionen während der Zuhörbegehung und wurde kontrovers angesehen und argumentiert.

In Bezug auf den bestehenden Einzelhandel und die Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation wurde in erster Linie angeregt, das Angebot durch kleinteiligen, spezialisierten und hochwertigen Einzelhandel aufzustocken. Zur Vermarktung dieser Geschäfte wurde darüber hinaus der Vorschlag eingebracht Werbetafeln an den Eingängen zur

Bahnhofstraße anzubringen, um die Kunden direkt über das Angebot im gesamten Bereich zu informieren.

Auch die Vorschläge zum Lahnhof und zur Verbesserung der aktuellen Situation dort waren zahlreich. Unter anderem wurde angeregt, die Geschäfte offener zu gestalten und zu den Parkplätzen des Lahnhofes zu öffnen. Ferner ist auch die Ansiedlung von Bildungseinrichtung, Handwerksbetrieben und Dienstleistungen im Bereich des Lahnhofs ein stetig wiederkehrendes und gleichzeitig interessantes und aktuelles Thema. Diese Aspekte sind daher auch bei der Begehung aufgekommen. Im gleichen Atemzug wurde ebenso der gänzliche Umbau der Anlage hin zu einem Marktplatz mit südländischem Flair oder einer großen Grün- bzw. Parkanlage angesprochen.

Weitere Vorschläge der Teilnehmer betreffen in erster Linie das Steinbach-Grundstück. Hierbei waren Ideen wie eine Schaffung eines öffentlichen Parks ebenfalls aktuell. Genauso wie auf dem Gelände des Lahnhofs ist aber auch die Errichtung öffentlicher Parkplätze Thema.

Als letzten Punkt der Zuhörbegehung wurden die noch offenen Fragen aufgelistet, die während bzw. nach der Zuhörbegehung aufgetaucht sind. Viele der Fragen ordnen sich den noch offenstehenden nächsten Schritten und Maßnahmen unter oder zielen auf mögliche Entwicklungsszenarien in der Zukunft ab:

I. Durch welche Maßnahmen lässt sich die Bahnhofstraße beleben?

II. Welcher Einzelhandel wird sich in Zukunft in der Bahnhofstraße ansiedeln? Lässt es sich verhindern zu viele 1-€-Shops zu etablieren?

III. Welche alternativen Nutzungen gibt es neben dem Einzelhandel in der Bahnhofstraße?

IV. Welche Möglichkeiten gibt es, eine zu ausgeprägte Etablierung von Spielhallen zu verhindern?

V. Welche Auswirkungen hat der geplante Ikea-Markt auf den Verkehr in der Umgebung der Bahnhofstraße?

VI. Welche Auswirkungen hat der geplante Ikea-Markt auf die Gastronomie in der Bahnhofstraße?

VII. Hat der geplante Ikea-Markt positive Auswirkungen bezüglich der allgemeinen Belebung des Einzelhandels innerhalb der Bahnhofstraße (z.B. auf das „Mauritius"-Gebäude)?

VIII. Ist das sich im Bau befindliche Kreisparkhaus für die Öffentlichkeit zugänglich?

IX. Welcher Stellplatzbedarf entsteht durch das Wohnen an der Lahn? Entsteht zusätzliche Konkurrenz für die Bewohner und Kunden?

Diese, während der Zuhörbegehung aufgetauchten Fragen, wurden im weiteren Prozess und vor allem in den nachfolgenden Workshops als Anstoß für Diskussionen eingebracht und im Zuge dessen bearbeitet.

Abb. 11: Zuhörbegehung in der südlichen Bahnhofstraße

2.4 ANALYSE-WORKSHOP

Der Analyse-Workshop fand am 17.5.2014 statt und schloss damit nahtlos an die vorangegange Zuhörbegehung am Vortag an. Dies hatte vor allem den Hintergrund, die Ergebnisse dieser Begehung möglichst schnell und zeitnah in den Workshop einfließen lassen zu können. Anfänglich wurde hervorgehoben, dass sich das Quartier Bahnhofstraße bereits in Bewegung und Veränderungsprozessen befindet: Zum einen sei es in Zusammenarbeit mit den Eigentümern gelungen, in der Inselstraße den Bau von neuen Wohngebäuden zu realisieren, zum anderen sei die Stadt mit dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) auch konzeptionell in ihrer Gesamtheit in Bewegung. Ziel der Planungen und Maßnahmen sei die Schaffung eines positiven Investitionsklimas. Im Hinblick auf das seit nunmehr 15 Jahren leerstehende „Mauritius"-Gebäude wurde betont, dass dieser Zustand nicht nur für Bürger, sondern auch für die Stadt Wetzlar unerträglich sei und versichert, die Gründe für die Stagnation in Bezug auf die Entwicklung der Immobilie im Anschluss an den Workshop genauer zu erläutern.

Zunächst wurde die historische Entwicklung und der rasante Wandel des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Bahnhofstraße der letzten Jahre und Jahrzehnte durch eine Gegenüberstellung von historischen und aktuellen Fotografien verdeutlicht. Diese Fotografien zeigen die gleichen Szenen zu unterschiedlichen Zeitpunkten, zum einen in der Vergangenheit, zum anderen in der Gegenwart. Im Anschluss wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme anhand von thematisch gegliederten Bestands- und Analysekarten vorgestellt.

Ein Bürger merkte an, dass in der Darstellung der Voraussetzungen für den Planungsprozess die Ergebnisse des ISEK fehlen würden. Der Rahmenplan Bahnhofstraße sei ein Auftrag aus dem durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen ISEK. Hierin

Abb. 12: Workshop-Arbeit an den Analysekarten

seien als zentrale Ziele für die Entwicklung der Bahnhofstraße sowohl „Multifunktionalität" als auch das Leitbild der europäischen Stadt vorgegeben. Es solle im Rahmen des aktuellen Prozesses nicht hinter diesen Konsens zurückgefallen werden.

Ein weiterer Bürger merkte an, dass die geringe Teilnehmerzahl des Workshops auf eine Ermüdung der Bürger zurückzuführen sei. Das ISEK-Programm sei gut, es müsse jedoch eine zeitnahe Umsetzung von Maßnahmen erfolgen. Man könne es sich nicht leisten, erst in 20-25 Jahren in die Umsetzung zu gehen. Der Prozess zur Aufstellung des Rahmenplans hätte erst im März 2014 begonnen und würde nun entlang eines klar strukturierten Zeitplans verlaufen. Die Ergebnisse würden, unter Berücksichtigung der Sicherung unterschiedlicher Beteiligungsstufen, Anfang bis Mitte 2015 präsentiert werden.

Ein weiterer Bürger griff den zuvor geäußerten Einwand auf: Die Umsetzung von Maßnahmen sei notwendig, aber es sei wichtig, dass zunächst eine Vorstellung „vom Ganzen" entwickelt werde, um Eigentümer und Investoren zu Investitionen anzuregen. Ein positives Investitionsklima müsse geschaffen werden. Ziel des Prozesses solle es sein, „Leute mit ins Boot zu nehmen". Die Stadt solle dafür ein anderes Rollenverständnis von sich haben. Sie solle verstärkt als „Moderator" bzw. „Vertragspartner" agieren.

Es wurden im Anschluss die Arbeitsaufgaben erläutert und vorgeschlagen, angesichts der Teilnehmerzahl von circa. 20 teilnehmenden Bürgerinnen und Bürgern, eine Teilung in zwei Gruppen vorzunehmen, die durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung betreut wurden.

Aufgeteilt in zwei Gruppen haben die Teilnehmer die Stärken und Schwächen des Gebietes in und um die Bahnhofstraße zusammen-

Abb. 13: Arbeit am Stadtmodell während des Analyse-Workshops

getragen und daran anknüpfend erste Ideen und Maßnahmen entwickelt. Die Ergebnisse wurden in Form einer Wandzeitung aufgenommen, strukturiert dargestellt und für die spätere Präsentation veranschaulicht. Es wurde angemerkt, dass die Arbeit in den Arbeitsgruppen sehr unterschiedlich verlaufen sei. Während sich die erste Gruppe schwerpunktmäßig eher grundsätzlich mit der Rolle des Bahnhofsquartiers für Wetzlar und dessen Stärken und Schwächen auseinandergesetzt hat, hat die zweite Arbeitsgruppe viele kleinere und größere konkrete Ideen zur Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsviertels entwickelt. Beide Arbeitsgruppen konnten durch interessante und ansprechende Ergebnisse sowie eine vorbildliche Arbeitsweise überzeugen.

ARBEITSGRUPPE 1

Die in den Gruppen erarbeiteten Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt. Die zentrale Frage der Arbeitsgruppe war, für wen geplant werden solle: Für die Einzelhändler, die Eigentümer, die Bewohner oder die Besucher/Gäste? Als wichtig wurde die Nähe zum Stadtteil Niedergirmes und dessen Bewohnern eingestuft, die den größten Nutzerkreis der Bahnhofstraße darstellen und in der Planung mit bedacht und bestenfalls direkt mit einbezogen werden müssen. Es wurde festgehalten, dass verstärkt Besucher und Bewohner Adressaten der Planung sein sollten. Dabei habe sowohl die

Abb. 14: Workshop-Arbeit am Stadtmodell

Schaffung von Angeboten für Senioren als auch für junge Leute einen hohen Stellenwert.

Ein weiterer zentraler Punkt der Diskussion in der Arbeitsgruppe war in diesem Zuge eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen des Standortes Bahnhofsviertel in Bezug auf seine „Entrée"-Funktion für Wetzlar.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe stichwortartig anhand des Vortrags und der Mitschriften an der Wandzeitung zusammengefasst.

Stärken des Quartiers:

- Die Lahn und im Besonderen das Lahnufer mit seinen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung wird als großes Potenzial für das Gebiet erachtet: Umgestaltungsmaßnahmen für das Lahnufers sollten im Zuge der Durchführung des Rahmenplans für die Bahnhofstraße erfolgen und im Anschluss ebenfalls in das sich in Aufstellung befindliche Uferkonzept und die Planungen zum Lahnpark integriert werden.
- Bestehende Beratungsangebote durch die Wirtschaftsförderung

Schwächen des Quartiers:

- Die Bahnhofsstraße ist eine schlechte Verbindung zur Altstadt, da die Altstadt von den Besuchern und Gästen der Stadt Wetzlar in der aktuellen Situation nicht wahrgenommen wird
- Öffentliche Bereiche am Lahnufer sind Angsträume. Diese müssen besonders im Kontext der neuen Wohnbebauung durch eine verbesserte Beleuchtungssituation und Einsehbarkeit sicherer gemacht werden
- Die begrenzten Einflussmöglichkeiten der Stadt bei wirtschaftlich wenig tragfähigen Nutzeranfragen aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur

Chancen, die das Quartier bietet:

- Gründung von Interessengemeinschaften oder eines Business Improvement Districts (BID). Die Einzelhändler könnten auf diese Weise selbst aktiv werden und

eigene Ideen realisieren.

- Lahnhof bietet Potenzial zur Umnutzung, z.B. für kulturelle Angebote, kleine Handwerksbetriebe, Bildungseinrichtungen und (gewerbliche) Schulen bzw. ebenfalls für Kooperationen und Koexistenzen der genannten Bereiche
- Bereiche am Lahnufer bieten Potenzial zur Ausgestaltung attraktiver, öffentlicher Uferbereiche zur Naherholung sowie zur Schaffung von Wohnraum mit angenehmen Flair und lebendiger Atmosphäre
- Vernetzung und Kooperation als Chance für neue Entwicklungen

Die Teilnehmer wünschten sich, auch nach dem Workshop in Kontakt zu bleiben, um die Entwicklung im Bahnhofsviertel voranzutreiben und mitzugestalten.

ARBEITSGRUPPE 2

Die zweite Arbeitsgruppe hat konkrete Ideen und Konzepte entworfen. Der Leitgedanke dabei war, die Bahnhofstraße in eine „Wohlfühlstraße" zu verwandeln.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden anhand des Vortrags und der Mitschriften auf der Metaplanwand zusammengefasst.

Stärken des Quartiers:

- Im Forum ist es auch im Winter warm und es ist zum Aufenthalt und Einkauf bei schlechtem Wetter sehr gut geeignet

Schwächen des Quartiers:

- Stationen im Optikparcours sind unattraktiv und zu zahlreich
- Keine Beleuchtung am Lahnuferweg parallel zur Bahnhofstraße
- Weg an der Lahn ist durch Neubebauung in der Inselstraße zu eng
- Keine Aufenthaltsqualität in und um die Bahnhofstraße
- „Wildes Parken" vor dem Mauritius-Gebäude
- Metallkörbe um die Bäume erzeugen „beengten" Eindruck
- Gänzlich fehlende Sichtbeziehungen zur Lahn
- Oberirdischer Übergang zwischen Forum und Bahnhofstraße ist zu gefährlich
- Zu große Stellplatzfläche im Bereich Lahnhof

Chancen, die das Quartier bietet:

- „Optik" auf der Bahnhofstraße anders thematisieren, z. B. durch Lichteffekte und Beleuchtung von Gebäuden und Brücken
- Optikparcours auf die Bahnhofstraße konzentrieren
- Bahnhofstraße teilweise überdachen (z. B. Platz vor Coloraden, Buderusplatz)
- Sichtachsen zur Lahn schaffen
- „Studium Plus" ansiedeln
- Mehr öffentliche Sitzgelegenheiten zu schaffen
- „Metall"-Einfassungen der Bäume müssen ansprechenden Einfassungen mit integrierten Sitzgelegenheiten weichen
- Häuserwände begrünen
- Marode Bäume ersetzen
- Wasserspiele schaffen
- Schaffung eines Segway- Verleihs am Bahnhof
- B 49 mit Lärmschutz-Glaswand einhausen
- Hinteren Teil des Lahnhofs abreißen
- Lahnhof zum öffentlichen Freizeitgelände umbauen
- Hotel auf dem Lahnhof-Gelände errichten
- Lahnhof oder „Mauritius"-Gebäude als Markthalle nutzen
- Schaffung eines Indoor-Entertainment-Centers (mit Billard, Minigolf etc.) im

Abb. 15: Erstellung einer Metaplanwand während des Analyse-Workshops

Lahnhof oder „Mauritius"-Gebäude

- Stadtbibliothek, Ausstellungsraum oder Abteilung der Volkshochschule im „Mauritius"-Gebäude ansiedeln
- Leinwand vor das „Mauritius"-Gebäude hängen und multimedial bespielen, z. B. mit Konzerten, Videos oder Lichtanimationen
- „Wildes Parken" in der Fußgängerzone verhindern, notfalls durch Stadtmobiliar unmöglich machen
- Schaffung eines durchgängigen Lahnfahrradweges
- das Lahnufer attraktiver gestalten und zugänglicher machen
- Schaffung von Grachten / Kanälen im Bereich ehemaliger Schleusenkanal

Es kann abschließend festgehalten werden, dass die Ergebnisse der Arbeitsgruppen sehr unterschiedlich ausgefallen sind, diese aber beide gut ausgearbeitet und in ihrer positiven wie auch negativen Kritik berechtigt sind. Gruppe 1 hat sich hierbei eher perspektivisch mit den vielfältigen Konflikten bei der Weiterentwicklung und zukünftigen Verbesserung des Bahnhofquartiers auseinandergesetzt, während Gruppe 2 sich mit konkreten Maßnahmen und Ideen beschäftigt hat.

Anschließend wurden noch einige Fragen der Teilnehmer beantwortet, die sich während des Prozesses oder von vornherein aufgetan haben. In Bezug auf das Steinbach-Grundstück sei langfristig eine städtebauliche Baulückenschließung wünschenswert. Aktuell würden jedoch dringend mehr Stellplätze für den südlichen Bereich der Bahnhofstraße gefordert. Dabei müsse beachtet werden, dass - trotz des Erwerbs des Grundstücks durch die Stadt - die Zufahrtsproblematik nach wie vor bestehe. Die Einrichtung einer geeigneten Zufahrt sei derzeit weder über die Gloelstraße noch über die Bahnhofstraße möglich. Es wird noch einmal herausgestellt, dass die generelle Möglichkeit der Bebaubarkeit der Grundstücke in diesem Bereich hingegen erst durch den Ankauf der Flächen durch die Stadt geschaffen worden sei.

Als nächster Punkt wurde die Eigentumssituation bezüglich des „Mauritius"-Gebäudes näher erläutert. Das Gebäude befindet sich auf zwei Grundstücken. Das vordere Grundstück an der Bahnhofstraße gehört der Metro Group. Für das hintere Grundstück verfügt Metro lediglich über ein Erbbaurecht. Dieses Erbbaurecht besteht noch für ca. 40 Jahre. Der Erbbaugeber müsse entsprechend für diesen Zeitraum finanziert werden. Mögliche Immobilienprojektentwicklungen ließen sich aufgrund dieser Einschränkung nicht wirtschaftlich darstellen. Dies stellt ein zentrales Entwicklungshemmnis für das Grundstück dar. Insgesamt bliebe die Entwicklung speziell dieses Grundstückes daher ein überaus mühsamer Prozess.

Als letzten Punkt wurde das Augenmerk auf eine städtische Fläche im Norden der Bahnhofstraße, südwestlich des Kreisverkehrs am Bahnhof gelenkt. Es wurde appelliert an alle Beteiligten, die Bahnhofstraße über die Gleise hinweg „bis zum Bauhaus zu denken". Zumindest im Kopf müssten die Barrieren verschwinden. Für die besagte Fläche bestünde bereits Interesse von Seiten potenzieller Investoren. Es wurde betont, dass die Bürger darüber mitdiskutieren

sollen, was auf dieser Fläche geschehen könnte. Dabei müssten Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Einzelhandel in der Bahnhofstraße vermieden werden. Die Stadt hat die Verantwortung, Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen gemeinsam mit den Bürgern abzuwägen.

2.5 IDEEN-WORKSHOP

Die Veranstaltung des Ideen-Workshops fand am 13.9.2014 im neuen Rathaus der Stadt Wetzlar statt.

Ziel des Workshops war es, gemeinsam mit Bürgern und Eigentümern nach der Analyse des „Ist"-Zustandes konkrete Ideen zur Umgestaltung der Bahnhofstraße zu sammeln. Die in den vorangegangenen Workshops bereits gesammelten und katalogisierten Ideen sollten dabei weiter entwickelt werden.

Anfänglich wurde noch einmal in Erinnerung gerufen, dass die Stadt bereits mit dem Zwischenerwerb des Sarges-Hauses sowie durch die Unterstützung bei der Realisierung der Wohnbebauung in der Inselstraße, aktuelle Anstöße für eine sichtbare Veränderung und Belebung der Bahnhofstraße gegeben hat. Diese Zwischenergebnisse genügen jedoch noch nicht, denn insbesondere das Mauritius-Gebäude und der Lahnhof sind auch in der Zukunft Gegenstand der Beschäftigung. Im Zuge der Veranstaltung stellte sich die Frage nach konkreten Ideen für die Bahnhofstraße, die jedoch nicht nur benannt werden, sondern im Rahmen praktischer Arbeit in Arbeitsgruppen bildlich dargestellt werden sollten. Die entwickelten Ideen sollten dann in einem nächsten Schritt als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Zuerst wurden in einem kurzen Rückblick die Ergebnisse der bereits durchgeführten Bestandsaufnahme und -analyse zusammengefasst. Die Ergebnisse der ersten Workshops wurden in Analyse-Karten festgehalten. Dabei wurden unter anderem die Stärken und Schwächen des Gebietes sowie Chancen und Gefahren bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Gebietes analysiert. Im Anschluss wurden diese, von den Bürgern eingebrachten Anregungen sowie die ersten Ideen zu Handlungsfeldern, verdichtet. Diese bildeten die Grundlage für die nachfolgende Einteilung in Arbeitsgruppen des Ideen-Workshops.

Die 6 Handlungsfelder

1. Attraktive Geschäfte und Angebote
2. Verbesserung der Erschließungs-, Wege-, und Parkplatzsituation
3. Anbindung an das Lahnufer
4. Aufwertung Stadtbild und Atmosphäre
5. Wohnen und Kultur anstatt Leerstand
6. Bürgerengagement

Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt des Workshops circa 140 Anregungen und Ideen in der Analysephase aufgenommen. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Analysephase wurde den Arbeitsgruppen als Grundlage gegeben.

Als Sofortmaßnahme waren bereits vier Ideen aus der Bürgerschaft als Sofortmaßnahme aufgegriffen und durch die Stadt

Abb. 16: Arbeitsgruppen des Ideenworkshops

Abb. 17: Vision des Wasserspielplatzes

Wetzlar in Angriff genommen worden:

1. Die Bepflanzungen und die Beschilderung im Bereich des Buderusplatz wurden erneuert.
2. Die Parkzeit für die Stellplätze in der Inselstraße wurde von zwei Stunden auf eine halbe Stunde verkürzt.
3. Die Vermietung des Steinbach-Hauses (Bahnhofstraße 3) wurde in Angriff genommen – in dem mittlerweile wieder leer stehenden Ladengeschäft soll in Kürze ein Werbefenster für einen Kindermodeladen eingerichtet werden, da kein neuer Mieter gefunden wurde.
4. Es ist eine Anfrage an den ortsansässigen Segway-Verleiher bezüglich der Einrichtung einer Segway-Verleih-Station in der Bahnhofstraße erfolgt. Seitens des Verleihers gibt es jedoch kein Interesse.

Im Anschluss wurde den Anwesenden vorab eine auf Grundlage von 40 der insgesamt 140 aufgenommenen Anregungen ausgearbeitete „Vision [Er]leben am Lahnufer" vorgestellt. In der Vision wird von einem Abriss des Mauritius-Gebäudes und des Lahnhofes ausgegangen. Es wird eine Neubebauung des Areals mittels Raumkanten bildender Wohnhäuser, verbunden mit gastronomischen Betrieben im Erdgeschoss angestrebt. Das sich derzeit im Bau befindliche Pflegeheim wird dabei in die Planung mit integriert. Ferner ist eine Verbreiterung der sich derzeitig im privaten Besitz befindlichen Verlängerung der Eduard-Kaiser Straße vorgesehen, die als fußgängerfreundliche Verbindung zur Lahn umgebaut werden soll. Zentrales gestalterisches Element der Verbindung ist ein Wasserlauf, der ausgehend von einem Wasserspiel in der Bahnhofstraße in einen großen Wasserspielplatz direkt an der Lahn mündet. Hier wurde unter anderem auch die Errichtung einer informellen Kanuanlegestelle dargestellt. Auf dem Grundstück des Mauritius-Gebäudes ist ein Neubau vorgesehen, der öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise eine Bibliothek oder eine Bildungseinrichtung (z.B. VHS) beherbergt.

Abb. 18: Ideenentwicklung in den Arbeitsgruppen

Diese und andere Ideen und Entwürfe, die im Rahmen des Workshops erarbeitet wurden, bilden die Grundlage für die daran anknüpfende Planung, welche im Anschluss mit der Politik und den Eigentümern kommuniziert werden soll.

Aus der Bürgerschaft kam der Hinweis, dass die in der Vision dargestellte Aufwertung des öffentlichen Raumes nur gelingen könne, wenn die derzeit bestehenden Probleme, wie zum Beispiel Konflikte zwischen Fahrrad- und Fußverkehr, Verunreinigungen durch Hundekot oder Störungen durch „Trinker-Treffs", gelöst würden. Es wurde entgegnet, dass bereits durch eine Umgestaltung des Raums Konflikte eingedämmt werden könnten. So wird durch eine klare Entflechtung der Fahrrad- und Fußwege oder durch den Anstieg der sozialen Kontrolle sowie die zusätzliche Belebung des öffentlichen Raums eine Verbesserung zu erzielen sein.

Die Teilnehmer wurden nachfolgend in Arbeitsgruppen eingeteilt, die sich im Anschluss auf die auf der Rathaus-Empore bereitgestellten und den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordneten Tische verteilten. Handlungsfeld 6, „Bürgerengagement" blieb dabei unbesetzt, so dass nur die ersten 5 Handlungsfelder bearbeitet wurden. Ein freies Wechseln der Workshopteilnehmer zwischen den einzelnen Arbeitstischen war ausdrücklich erwünscht. Im Folgenden werden die Ideen der jeweiligen Arbeitsgruppen näher erläutert.

Arbeitsgruppe Handlungsfeld 1: Attraktive Geschäfte und Angebote

In der Gruppe herrschte insgesamt große Einigkeit darüber, dass zusätzlicher Einzelhandel in der Bahnhofstraße nicht notwendig sei. Hiervon gibt es in Wetzlar mehr als genug. Es wurden daher in der Arbeitsgruppe Ideen zu fehlenden Nutzungen und Angeboten in der Bahnhofstraße gesammelt:

- Mauritius-Gelände: Guter Standort für ein bisher in Wetzlar fehlendes modernes Kinocenter

- Lahnhofparkplatz: Mögliche Nutzungen für Bereiche an der Lahn: Hotel, Gastronomie, Bootsanleger, Stadtstrand, Tretbootverleih
- Lahnhof: Teil der Fläche als Parkplatz, Teil als Grünfläche beziehungsweise Erlebnispark für Kinder / „Streichelzoo" nutzen
- Ansiedlung eines Tourismusbüros / „Haus der Vereine" in der Bahnhofstraße als erster Anlaufpunkt für Besucher der Stadt, ehrenamtlich getragen durch Vereine, die die Räumlichkeiten im Rotationsprinzip gleichzeitig für ihre Vereinstätigkeit nutzen könnten
- Verlagerung der Stadtbibliothek und anderer kultureller Nutzungen (z.B. „Kulturhalle" für Ausstellungen, Konzerte, Kleinkunst in die Bahnhofstraße
- Abriss leerstehender Häuser und Ansiedlung von Wohnnutzungen
- Schaffung von mehr „mittleren" Durchbrüchen zur Lahn, ausgehend vom Zentrum der Bahnhofstraße
- Attraktivität des Straßenmobiliars steigern (Beleuchtung, Bepflanzung etc.)
- Erhöhung der Sicherheit durch Videoüberwachung (Nicht flächendeckend; beschildert) als Abschreckung u.a. gegen Vandalismus
- Schaffung neuer Anziehungspunkte: z.B. Tierhandlung, „gläsernes Handwerk"
- Schaffung von Parkplätzen in der Nähe vom Drogeriemarkt „Müller" - auch für neue Nutzungen (z.B. Ärzte)

Bezüglich der Frage der Parkraumbewirtschaftung herrschte keine Einigkeit in der Gruppe, dieses Thema wurde aber kontrovers und differenziert diskutiert.

Ein Hinweis eines Bürgers zur Parkraumbewirtschaftung zielte auf die Aussage ab, dass Stellplätze in der Bahnhofstraße erforderlich seien und dies ein Interesse für die Immobilen-Bevölkerungskreise darstelle. Analog zur Langgasse solle daher in der Bahnhofstraße das Kurzzeitparken ermöglicht werden, auch um den Parksuchverkehr einzudämmen.

Ein weiterer Bürger wies darauf hin, dass die Ansiedlung neuer Nutzungen in der Bahnhofstraße (z.B. Touristen-Information, Bücherei, Gastronomie) nicht in Konkurrenz zur Altstadt erfolgen darf.

Auf eine Nachfrage wurde ausgeführt, dass der vorgeschlagene Standort für die Tourist-Information in der Bahnhofstraße nur als zusätzliches Angebot zur bestehenden Tourist-Info am Dom dienen solle, um den Besuchern der Stadt Wetzlar eine erste Orientierung zu bieten. Die von der Gruppe vorgeschlagene Ansiedlung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 3 ist außerdem nur als „Zwischenlösung" zu verstehen. Besser sei eine Ansiedlung im Eingangsbereich zur Bahnhofstraße in der Nähe des Forums. Dort könne die Touristen-Information auch ohne eigenes Personal betrieben werden (d.h. ehrenamtlich bzw. nur Bereitstellung von Informations-material).

Arbeitsgruppe Handlungsfeld 2: Verbesserung der Erschließungs-, Wege- und Parksituation

Die Gruppe hat sich u.a. mit den Möglichkeiten zur Groberschließung der geplanten neuen Nutzungen zwischen Bahnhofstraße und Lahn sowie der Organisation des ruhenden Verkehrs beschäftigt. Dabei sind unterschiedliche Lösungen diskutiert worden:

- Fortführung der Erschließung der neuen Wohnbebauung östlich der Bahnhofstraße über die Inselstraße bis zur Eduard-Kaiser-Straße
- Erschließung einer möglichen Neubebauung auf dem Lahnhof und Andienung der Bahnhofstraße über eine neu zu schaffen-

de Erschließungsstraße mit Wendehammer im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Lahnhofparkplatz: Städtebauliches Ziel: Schaffung einer verkehrsfreien „Ruhezone" mit einer die Lahn begleitenden Bebauung, die im Vergleich zu der bestehenden Bebauung einen größeren Platz für Freiräume entlang der Lahn lässt.

- Öffentlicher Besucher/Kunden-Parkplatz bzw. öffentliches Parkhaus auf dem Grundstück Bahnhofstraße 3
- Definiertes Fernziel: Komplette Umstrukturierung und Verbesserung der Übersichtlichkeit des Verkehrs auf dem Buderusplatz
- E-Bike-Verleih am Bahnhof
- Verlegung des bestehenden Kanuverleihs von unterhalb der Taubensteinbrücke auf das attraktivere DLRG-Gelände
- Einrichtung eines Gastronomie-Boots auf der Lahn
- Unabhängig von einer Umgestaltung der Bahnhofstraße: Verbesserung der Beschilderung für den City-Bus, da die Haltestellen momentan für die Nutzer nur schwer zu finden sind

Auf die Rückfrage, ob der Umbau des Verkehrsknotenpunktes am Buderusplatz zum Kreisverkehr überhaupt möglich sei, wird erläutert, dass dies aus verkehrstechnischer Sicht unrealistisch ist. Gründe hierfür sind u.a. ungleichmäßige Verkehrsbeziehungen, ein hohes Verkehrsaufkommen und die daraus resultierende Rückstaugefahr. Die Idee ist aus gestalterischer Sicht gleichwohl sehr interessant und es ist angebracht, über verschiedene Alternativen zum Status-Quo nachzudenken.

Ein weiterer Bürger fragte, inwieweit die Eduard-Kaiser-Straße als Erschließung für eine Neubebauung auf dem Lahnhof genutzt werden könne. Derzeit werden unterschiedliche Lösungen diskutiert, eine Erschließung über die Eduard-Kaiser-Straße kann als sinnvoll erachtet werden. Diese ist auch durchaus im Bebauungsplan vorgesehen.

Arbeitsgruppe Handlungsfeld 3: Anbindung an das Lahnufer

Es wurde erläutert, dass der Ausgangspunkt für die Überlegungen in der Gruppe die Annahme gewesen ist, dass zukünftig ein Ausbau der Wohnnutzungen am Standort der Bahnhofstraße erfolgt. Statt einer Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen ist entsprechend der Ausbau von Angeboten für junge Familien (z.B. Spielplätze, Sportzentrum, wohnungsspezifischer Einzelhandel) zu fördern. Darauf aufbauend sind Ideen für die Gestaltung der Lahnuferbereiche entwickelt worden. Wichtigster Punkt dabei ist die Forderung, den Lahnweg als durchgängigen Grünzug mit durchgängiger Wegeverbindung zu gestalten. Diesem sollte der gleiche Stellenwert wie die Colchester-Anlage oder dem Altstadt-Grüngürtel zukommen. Im Einzelnen wurden als weitere Ideen genannt:

- Förderung des Radtourismus / Fahrradfreundliche Stadt: Klare bauliche und gestalterische Trennung des Fuß- und Fahrradverkehrs am Uferbereich der Lahn
- Radstation mit Gepäckaufbewahrung
- Ausbau und Aufwertung der innerstädtischen Radverbindungswege

Abb. 19: Entwicklungsmodell der Arbeitsgruppe Handlungsfeld 5

- Ausbau fahrradfreundlicher Beherbergungsangebote (B&B, Hotels, Jugendherberge)
- Aufwertung des Stadtmobiliars
- Hotel im Mauritius-Gebäude
- Errichtung eines Bootshauses und Kanuanlegers im Bereich der Einmündung zum historischen Schleusenkanal mit gestalterischer Andeutung des ehe-maligen Kanalverlaufs
- Flussbad / Schwimmpontons
- Schaffung kleiner Spielflächen in der Bahnhofstraße

Arbeitsgruppe Handlungsfeld 4: Aufwertung Stadtbild und Atmosphäre

Die Gruppe hat sich schwerpunktmäßig mit der Ausformulierung zweier Ideen befasst:

1. Dem Vorschlag aus der Bürgerschaft zur Umgestaltung der Bahnhofstraße mit einem dem Verlauf der Lahn nachempfundenen und in das Pflaster eingelassenen Wasserlauf sowie
2. der Idee einer Reduzierung des überbreiten öffentlichen Raums in der Bahnhofstraße durch Vorbauten, die den ortsansässigen Gastronomen als Außengastronomiefläche dienen sollen. Ferner beinhaltet die Idee eine teilweise gläserne Überdachung des dazwischenliegenden öffentlichen Raums.

Es wurde im Folgenden eine angefertigte Skizze einer Vision vorgestellt, in der die beiden Ideen miteinander verbunden sind:

- Voraussetzung ist ein Verbot des KFZ- und Radverkehrs in der Bahnhofstraße
- Der „Wasserlauf" wird lediglich im Pflaster angedeutet, um Barrierefreiheit und Befahrbarkeit zu gewährleisten. Außerdem wird das Pflaster mit einer Blindenführungsspur versehen. Am Anfang der Bahnhofstraße könnte eine Skulptur aufgestellt werden, die als Auftakt für den „Wasserlauf" dient.
- Überdachung der Bahnhofstraße mit einem Glasdach (Arkaden)
- Die Außengastronomieflächen werden erhalten, zusätzliche geschaffen und in der Pflasterung (farblich) hervorgehoben um die „Laufwegeführung" zu schmälern
- Neue und bestehende Spielflächen, die bestehenden Optikparcours-Elemente und neue öffentliche Sitzgelegenheiten werden in die Neugestaltung integriert
- Die Fußgängerzone wird gestalterisch bis zum Buderusplatz fortgeführt, die bestehenden Fahrbahnbreiten zur Erschließung der Inselstraße werden reduziert.

Im Anschluss an die Präsentation folgten weitere Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft:

- Als weiteres belebendes Element könnte in der Bahnhofstraße ein „kleines Podium" (z.B. 8m x 8m) errichtet werden, das als Bühne für Konzerte und Kleinkunst dient
- In der Wetzlarer Verwaltung sollte eine Stelle für „Stadtdesign und Gestaltung" geschaffen werden, die die Gestaltung des öffentlichen Raumes mitsamt seinem Stadtmobiliar koordiniert und vereinheitlicht, so dass die Wahl der gestalterischen Elemente bei Neu- und Umbaumaßnahmen auf einem einheitlichen Gestaltungskonzept und nicht auf Einzelfallentscheidungen fußt.
- Die Umgestaltung der Bahnhofstraße bietet ein Potenzial zur zeitnahen Realisierung von dem Quartier dienenden Aufwertungsmaßnahmen, ohne dass hierfür „Komplettabriss-Visionen" nötig sind.

Arbeitsgruppe Handlungsfeld 5: Wohnen und Kultur statt Leerstand

Zentrales Ziel der Gruppe war, die Bahnhofstraße stärker auf junge Menschen auszurichten und diese somit in das Bahnhofsviertel zu holen. Dabei hat die Gruppe die eingangs vorgestellte Visualisier-ung als Inspiration für eine Vision für die nächsten 20 Jahre genutzt und in einer Modellbauarbeit dargestellt, die in der Folge näher erläutert wurde:

- Die Idee des Wasserspielplatzes im Zentrum wurde übernommen.
- Zur B49 erfolgt eine Lärmschutzbebauung in der immissionsunempfindliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, z.B. Parkhaus, Diskothek, Gastronomie. Segway-Verleih, Fahrradstation, Kanuverleih.
- Das Mauritius-Gebäude könnte als Jugend- und Kulturzentrum, Bildungseinrichtung (Studium-Plus, VHS), Stadtbibliothek oder Musikplattform genutzt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandel an dieser Stelle erachtet die Gruppe hingegen nicht als sinnvoll.

Aus der Bürgerschaft kam die Anregung, dass Mauritius-Gebäude als interkulturelles und generationsübergreifendes Kultur- und Begegnungszentrum zu nutzen.

Ein weiterer Bürger forderte die Stadt auf, durch mehr Öffentlichkeitsarbeit auf den Missstand aufmerksam zu machen und so Druck auf den Eigentümer auszuüben. Er erinnerte an die im Grundgesetz verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums und zeigte sich verwundert, dass seitens der Stadt so wenige Handlungsmöglichkeiten bestünden.

Es wurde ferner dazu angeregt, sich das Potenzial der Bahnhofstraße (aufgrund ihrer zentralen Lage am Bahnhof und der kurzen Wege nach Gießen) für studentisches Wohnen zu vergegenwärtigen. Auch das Grundstück der Mauritius-Immobilie würde sich zum Bau kleinerer Wohnungen oder Gruppenwohnen eignen.

2.6 JUGENDFORUM

Die Veranstaltung des Jugendforums fand am 27.9.2014 in Form einer Begehung in der Bahnhofstraße und anschließend im neuen Rathaus statt. Der Workshop richtete sich an Jugendliche der Stadt Wetzlar. Neben der Beteiligung von Eigentümern, Gewerbetreibenden und weiteren interessierten Bürgern ist es der Stadt Wetzlar ein wichtiges Anliegen, auch die Zielgruppe der Jugendlichen in den Planungsprozess mit einzubeziehen und zu integrieren. Dieser Beteiligungsabschnitt erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen dem Jugendbildungswerk und dem Stadtplanungsamt der Stadt Wetzlar.

Der Themenworkshop war in zwei inhaltlich aufeinander aufbauende Teile gegliedert. Auf die Begehung der Bahnhofstraße folgte die „Utopiephase" mit der darauffolgenden, praktischen Arbeit am Stadtteilmodell. Hier konnten mit umfangreichen Bastel- und Modelliermaterialien die eigenen Ideen dargestellt und direkt in das Stadtmodell eingefügt werden. In einer gemeinsamen Runde wurden die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert. Unter der fachlichen Begleitung startete die Gruppe zum gemeinsamen Rundgang durch das Quartier Bahnhofstraße. Die Jugendlichen sammelten dabei erste

Abb. 20: Modellarbeit während der Utopiephase

Abb. 21: Quartiersrundgang während des Jugendworkshops

eigene Eindrücke des Bahnhofsquartiers, zudem ergab sich vielerorts die Gelegenheit neue Seiten der Bahnhofstraße zu entdecken. Ein städtischer Mitarbeiter vermittelte zudem während des Rundgangs wichtige städtebauliche Hintergrundinformationen zu aktuellen Eigentumsverhältnissen, Nutzungsformen, ersten umgesetzten Maßnahmen und der Vorgehensweise des Grundstückszwischenerwerbs durch die Stadt Wetzlar.

Abb. 22: Workshoparbeit am Stadtmodell

Streetwork Projekt 58,7

Im Vorfeld des Workshops hat das Streetwork-Projekt " Projekt 58,7" in Wetzlar eine Umfrage in Eigenregie und außerhalb des Workshops zum Thema „Bahnhofstraße" durchgeführt. Die Ergebnisse wurden von zwei Mitarbeitern des Projekts im Rahmen des Workshops vorgestellt. Im Rahmen des Projekts wurde ein Brainstorming durchgeführt und somit erfragt, welche spontanen Assoziationen mit der Bahnhofstraße verknüpft werden. Sowohl vorherige persönliche Erfahrungen und Wahrnehmungen, als auch der Erkundungsrundgang durch die Bahnhofstraße als erster Teil des Workshops waren ausschlaggebend für die Bildung spontaner Assoziationen mit diesem Stadtteil. Diese wurden mit Hilfe einer „Brainstorming-Map" zusammengetragen.

„Guter Ort" - „Schlechter Ort"

Während des Rundgangs sollten die Jugendlichen jeweils einen persönlichen „guten Ort" sowie einen „schlechten Ort" für sich ausmachen. In der folgenden Tabelle sind die gesammelten Eindrücke zusammengefasst. Nach der Benennung einer der Orte erhielt jeder Teilnehmer den Teil des zerlegbaren Stadtmodells, den er als besonders negativ oder als besonders interessant wahrgenommen hat. Es folgte die praktische Umsetzung der eigenen Ideen und Wünsche in der „Utopiephase". Hier waren der Ideenreichtum und das Engagement der Teilnehmer gefragt. Mit Hilfe des von der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellten Bastel- und Modelliermaterials konnten die Jugendlichen in einer „Feel-Good" Stadtteilplanung ihren persönlichen Ort nach ihren Vorstellungen umgestalten. Nach Abschluss der praktischen Arbeitsphase wurden die neu gestalteten Bausteine in das Modell eingefügt. Gemeinsam in der Gruppe wurden die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert.

Vor und während der Arbeitsphase am Modell wurden Ideen, Inspirationen und Wünsche zur Neugestaltung der Bahnhofstraße zusätzlich in schriftlicher Form festgehalten. Die folgende Tabelle fasst diese, unter Einbeziehung der Ideen des Streetworkprojekts „Projekt 58,7", zusammen.

Eine sehr motivierte Mitarbeit während des gesamten Workshops sowie viele inhaltliche Rückfragen lassen sowohl auf einen erfolgreichen Tag als auch auf hohes Engagement der Jugendlichen während des Workshops schließen. Die Methodenkombination der aufsuchenden Beteiligung beziehungsweise Ortsbegehung und der kreative Abschnitt im zweiten Teil der Veranstaltung wirkte sich sehr positiv auf die Entwicklung vieler differenzierter Ideen und Vorschläge zur Neugestaltung des Quartiers Bahnhofstraße aus. Die Jugendlichen nutzten dabei die Chance, ihr Wissen über den Bereich um die aktuelle Situation zu erweitern und ihre

Guter Ort	Schlechter Ort
Neubebauung Inselstraße	Leerstehendes Kaufhaus Mauritius
Fußweg im Bereich des Freibades	Graffitti an den Wänden (v.a. Lahnhof) (2x)
Colchesteranlage (2x)	Gesamterscheinung Lahnhof (Mülltonnen, Fassaden usw.) (2x)
Alleecharakter der Bahnhofstraße (schöner Baubestand)	Herkules Center/Coloraden
Sanierte Gebäude am Buderusplatz	Rückwärtiger Eingangsbereich der Coloraden
Schöne Gebäude aus der Jahrhundertwende (2x)	Kein schönes Ziel - Wenig Atmosphäre
Begrünung am Lahnufer	Zu viele fahrende Autos
	Jugendliche scheinen unerwünscht
	Dreckiger Eindruck vor ehem. Kino Royal (Bhfstr. 2)

Abb. 23: Nennungen der Jugendlichen bezüglich persönlicher „Guter" und „Schlechter" Orte

Wünsche und Ideen einzubringen.

Die Ergebnisse der gemeinsamen Arbeit und der Diskussionen zeigen, dass die Jugendlichen an vielen Orten der Bahnhofstraße großen Bedarf zur Umgestaltung sehen. Besonders wichtig war es den Teilnehmern, auf kurze Sicht „Sofortmaßnahmen" umgesetzt zu sehen. Eine freundlichere Gestaltung als auch die damit verbundene Aufwertung des gesamten Quartiers, zum Beispiel durch eine ansprechende Gestaltung der Fassaden, Schaffung von Grün- und Aufenthaltsflächen sowie der Erneuerung des veralteten Stadtmobiliars, sind nur einige Beispiele solcher Maßnahmen. Auch die Reduzierung von „Angsträumen" ist ein besonders wichtiges und akutes Anliegen.

Auf lange Sicht stehen Umnutzungsmöglichkeiten für langjährig leerstehende Gebäude sowie die Neugestaltung des „Lahnhof"-Parkplatzes und ein damit verbundener Zugang zur Lahn im Vordergrund. Der Wunsch der Jugendlichen nach einer Belebung des Stadtteils durch die Kombination von urbanen Freiräumen, zum Beispiel in Form von Parks, Stadtplätzen, Erholungsgebieten und naturnahen Flächen mit anderen Nutzungsformen städtischen Raums, wie zum Beispiel Wohnen und Einzelhandel, kristallisierte sich deutlich heraus. Dies sei eine wesentliche Voraussetzung für die Schaffung einer charakteristischen „Stadtteilatmosphäre" zum Verweilen und Wohlfühlen. Die Interessen und die räumliche Präsenz der Jugendlichen müssen hierbei Berücksichtigung finden.

Im Folgenden wurden die gesammelten Wünsche der Jugendlichen aus dem Jugendforum noch einmal stichwortartig wiedergegeben.

- Historischen Charakter der Straße wiederherstellen/ Wiederkennungswert schaffen
- Umnutzung des leerstehenden Kaufhauses als Schule, „Laser- Tag" Zentrum, „Fun- Halle"/ Indoorspielplatz, Hostel
- Petition Wetzlarer Bürger an die METRO-Group, den Leerstand zu beseitigen oder das Gebäude zu vermieten
- Kaufhaus wiedereröffnen
- Bäume indirekt beleuchten
- Fahrradparkplätze
- Sitzgelegenheiten schaffen
- Steinbachparkplatz über Buderusplatz 5 erschließen
- Überdachung der Sitzplätze hinter dem Forum
- Schranke bei Union-Kaufhaus versetzen und den Radweg besser nutzbar zu machen
- Die Bahnhofstraße mit schönen (knalligen) Farben erneuern / umgestalten
- Schönes Cafés
- Starbucks
- Veganes Restaurant
- Ehemaliges H&M- Gebäude als Jugendclub nutzen
- Fassadengestaltung als Jugendaktion
- Metal-Rockdisco
- Springbrunnen
- Halfpipe
- Geschäfte für junge Leute
- Parkplatz „Lahnhof" als neuer Standort für den Wochenmarkt
- Schulneubau auf dem Zeiss-Parkplatz
- Wasserlauf/Brunnen in die Bahnhofstraße
- Parkanlage / Skateanlage auf dem Lahnhofparkplatz
- Jugendzentrum einrichten
- Wassersportnutzungen auf dem jetzigen DLRG-Gelände anordnen

2.7 WEBSEITE

Als weiterführende Maßnahme zur Integration und Beteiligung der Bürger und sämtlicher Interessierter, hat die Stadt Wetzlar ebenfalls auf ihrer Homepage ein eigens für die Bahnhofstraße angefertigtes Unterkapitel eingerichtet. Dieses ist unter der Domain www.wetzlar.de/bahnhofstrasse abzurufen. Im diesem Kapitel sind sämtliche allgemeinen Informationen abrufbar. Jegliche Ankündigungen bezüglich des Rahmenplans Bahnhofstraße werden auf dieser Website verbreitet. Außerdem sind sämtliche Termine bevorstehender sowie Protokolle und Mitschriften vergangener Veranstaltungen abrufbar. Ferner können ebenso die in den Veranstaltungen vorgestellten und erarbeiteten Materialien eingesehen und heruntergeladen werden. Neben den von den Bürgern und den Mitarbeitern der Stadtplanung erarbeiteten Materialien können auch Presseartikel zum Thema Bahnhofstraße und Stadtentwicklung direkt über das Unterkapitel der Website angesehen und abgerufen werden.

Die Website dient somit als Informationsquelle und ist durch ihre stetige Aktualisierung die beste und direkteste Möglichkeit, auf sämtliche Inhalte zum Thema Rahmenplan Bahnhofstraße zuzugreifen und stets aktuelle Informationen zu erhalten.

2.8 E-MAIL-VERTEILER

Als weitere Maßnahme zur Beteiligung und Integration der Bürgerschaft wurde von Seiten der Stadt Wetzlar ein E-Mail-Verteiler für alle Interessierten und Beteiligten eingerichtet. Dieser dient der Bekanntgabe von Terminen, dem Austausch von Materialien aus Workshops sowie der Präsentation sämtlicher Analyse- und Endergebnisse. Aufgebaut wurde dieser E-Mail-Verteiler unter anderem aus den Verteilern vorhergehender ISEK-Prozesse der Stadt Wetzlar. Alle in diesen Prozessen beteiligten Personen sind automatisch auch in den Verteiler für den Rahmenplan Bahnhofstraße integriert worden. Somit konnte von Beginn an eine hohe Empfängerzahl sichergestellt werden. Ergänzt wurde diese Liste unter anderem noch durch die E-Mail-Adressen der Eigentümer und anderer Prozessteilnehmer, die teilweise noch nicht in der Empfängerliste aufgeführt waren, sich aber am aktuellen Prozess beteiligt haben.

Insgesamt konnte so eine Empfängerzahl von rund 160 Personen aus der Wetzlarer Bevölkerung generiert werden, welche über den Verteiler mit den aktuellsten Informationen und den erarbeiteten Materialien direkt und persönlich in Berührung kommen.

2.9 PRESSE

Auch die Zusammenarbeit mit der lokalen Presse spielt für die Beteiligung der Wetzlarer Bürger eine wichtige Rolle. Über die täglichen Nachrichten in den Printmedien und über die Homepage der Zeitungen konnten sich die Bürger selbst und eigeninitiativ über die aktuellen Geschehnisse rund um den Prozess informieren. Außerdem wurde von Seiten der Zeitungen eine ausführliche Berichterstattung vorab und im Nachgang sämtlicher Termine zu den Veranstaltungen bereitgestellt.

Nachstehend erfolgt eine Übersicht über die Presseartikel, die im Laufe des Rahmenplanprozesses in den verschiedenen Medien veröffentlicht wurden:

- **Ran an die Problemzone**

  [WNZ vom 19.04.2014]

- **In das Sarges-Haus kommt Leben**

  [WNZ vom 24.04.2014]

- **Tipp des Tages - Zuhörbegehung**

  [WNZ vom 16.05.2014]

- **Zuhörbegehung**

  [WNZ vom 17.05.2014]

- **Lahn ist kostbarer Schatz Ankündigung**

  [WNZ vom 19.05.2014]

- **Im Forum shoppen und in der Bahnhofstraße genießen**

  [LDA vom 22.05.2014]

- **Lahn ist kostbarer Schatz**

  [WNZ vom 25.05.2014]

- **Mittwoch Präsentation der Workshop-Ergebnisse**

  [Sonntag Morgenmagazin vom 22.06.14]

- **Tipp des Tages - Präsentation der Analyse-Ergebnisse**

  [WNZ vom 25.06.2014]

- **Gestaltung der Bahnhofstraße**

  [WNZ vom 27.06.2014]

- **Leben statt Leere - Ideen für die Bahnhofstraße**

  [WNZ vom 27.06.2014]

- **Ideen im Workshop einbringen**

  [WNZ vom 10.09.2014]

- **Die Zukunft der Bahnhofstraße**

  [LDA vom 12.09.2014]

- **Bahnhofstraße: Ideen-Workshop am 13. September**

  [Stadtteilnachrichten vom 12.09.2014]

- **Das Lahnufer neu erleben**

  [WNZ vom 14.09.2014]

- **Kolumne frank & frei**

  [WNZ vom 15.09.2014]

- **Workshop für Jugendliche**

  [LDA vom 25.09.2014]

- **Jugendworkshop und eine Vision für das Bahnhofsquartier**

  [Stadtteilnachrichten vom 26.09.2014]

- **Wohin mit den Büchern?**

  [WNZ vom 07.03.2015]

- **213 Ideen für Wetzlars Problemzone**

  [WNZ vom 16.03.2015]

- **Arena-Hotel: Nur eine Frage der Zeit**

  [WNZ vom 18.03.2015]

- **Pflegeheim direkt an der Lahn**

  [WNZ vom 21.03.2015]

- **Weg frei für das Hotel an der Arena**

  [WNZ vom 21.03.2015]

- **Grünes Licht für Arena-Hotel**

  [Kompakt vom 22.03.2015]

- **213 Ideen für die Bahnhofstraße**

  [Stadtteilnachrichten vom 30.03.2015]

- **Stadtbibliothek Bahnhofstraße 6-8 ist Favorit**

  [WNZ vom 25.04.2015]

- **Der Plan für die Bahnhofstraße**

  [WNZ vom 16.05.2015]

- **Ideen aber kaum Geld für die Bahnhofstraße**

  [Mittelhessennachrichten HR 4 vom 19.05.2015]

- **Visionen für die Bahnhofstraße**

  [WNZ vom 20. Mai 2015]

- **Neues Leben für den Lahnhof?**

  [WNZ vom 29.06.2015

- **Ja zu Hotel und Wohnungen**

  [WNZ vom 08.07.2015]

- **Am Lahnhof bewegt sich was**

  [WNZ vom 28. Oktober 2015]

2.10 WEITERE MAßNAHMEN

Neben den zahlreichen bisher angesprochenen Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung wurden etliche kleinere Maßnahmen durchgeführt, die allesamt im folgenden Erwähnung finden sollen.

Es wurde unter anderem eine Wiederbelebung des Agenda Beirats befördert. Außerdem wurde eine laufende Information der städtischen Gremien über Mitteilungsvorlagen angestrebt und umgesetzt. Zu Beginn des Prozesses wurden die Eigentümer und Geschäftstreibenden durch postalische Anschreiben zu den Workshops eingeladen und bewusst persönlich angesprochen und so motiviert und aktiviert. Insgesamt wurden 50 postalische Anschreiben an die Eigentümer innerhalb der Bahnhofstraße versendet. 100 postalische Anschreiben und Einladungen gingen an die Geschäftstreibenden innerhalb des Gebietes. Ferner wurden etliche persönliche Gespräche mit verschiedensten, in den Prozess integrierten und betroffenen Personen geführt und viele persönliche Einladungen zu den Veranstaltungen, der Zuhörbegehung und den Workshops ausgesprochen.

Großformatige Werbung im Rathausfoyer mit historischen Vorher/Nachher-Vergleichen verschiedenster Gebietsbereiche sowie sämtliche Ankündigungen zu Terminen wurden öffentlich im Rathaus ausgehängt und bekanntgemacht.

Außerdem wurde der Versuch einer Etablierung einer räumlichen Einrichtung analog zum Treffpunkt Stadtentwicklung des ISEK-Prozesses vorgenommen, welcher im ISEK-Prozess auf drei Monate befristet war. Die Idee hinter diesem Versuch war es, einen stetigen und stets aktuellen Anlauf- und Informationspunkt für die Bürger zu bieten, in dem diese Fragen und auch Anregungen zum Thema Bahnhofstraße und Stadtentwicklung mitteilen können. Diesbezügliche Gespräche wegen potenzieller Flächen in der Bahnhofstraße führten leider nicht zum Erfolg, da vor Ort keine adäquaten Räumlichkeiten mit entsprechenden Anforderungen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Die Verfügbarkeit der im Neuen Rathaus vorhandenen Räumlichkeiten und die dort vorhandene Ausstattung waren ausschlaggebend dafür, die im Voraus beschriebenen Veranstaltungen dort auszurichten. Gleichfalls bot es sich an das Rathausfoyer für öffentlichkeitswirksame Ausstellungen zum Rahmenplan Bahnhofstraße zu nutzen, da hier zum einen ein reger Publikumsverkehr herrscht und zum anderen die zuständigen Mitarbeiter in der Verwaltung auf kurzem Wege erreichbar sind.

Neben dem bereits angesprochenen E-Mail-Verteiler wurde weiterhin eine E-Mail-Adresse eigens für Anregungen, Kritik und eventuelle Fragen rund um das Thema Bahnhofstraße und den Prozess der Rahmenplanung etabliert. Unter der E-Mail-Adresse Bahnhofstrasse@Wetzlar.de werden diese Anliegen gerne weiterhin entgegengenommen.

3.

Das Gebiet

3.1 Historie

Das Plangebiet liegt größtenteils in der südlichen Gemarkung Niedergirmes, einer bis 1903 eigenständigen Gemeinde.

Dieser Bereich war bis zum Bau der Eisenbahnlinien Wetzlar-Limburg-Koblenz und Köln-Wetzlar-Gießen in 1862/63 überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Erst durch den Bau der Eisenbahnlinien und des Bahnhofs in 1862 fand die Stadt, über die seit etwa 1850 schiffbare Lahn hinaus, Anschluss an überregionale Rohstoff- und Absatzmärkte wodurch die Industrialisierung der Stadt einen enormen Schub bekam.

Das Stadtzentrum Wetzlars, die Altstadt, lag jedoch rund 1,5 Km vom neu errichteten Bahnhof entfernt. So entstand zwischen der Altstadt, dem Bahnhof und über die Gleisanlagen hinaus bis zu den buderusschen Industrieanlagen in Niedergirmes ein reger Personen- und Güterverkehr. Dies nahm man zum Anlass diese bestehende Straßenverbindung im Jahr 1878 im Zuge des Ausbaus der Sophienhütte neu anzulegen.

Als es im Jahre 1903 zur Eingemeindung von Niedergirmes in das Wetzlarer Stadtgebiet kam, standen bereits einige der heute noch erhaltenen gründerzeitlichen Ziegelgebäude entlang dieser auch damals schon als Bahnhofstraße bezeichneten Trasse. Es bildete sich allmählich eine Geschäftstraße heraus, die sich die hohe Frequenz der Laufkundschaft zu nutze machte.

Im Zweiten Weltkrieg wurde Wetzlar massiv durch Bomben getroffen. Hiervon war der Bereich des Bahnhofs und der Bahnhofstraße nicht ausgenommen, sondern erlitt aufgrund der Nähe zu den Industrie- und Gleisanlagen eine verhältnismäßig große Anzahl an Bombentreffen. Die damit einhergehende Zerstörung löste nach dem Krieg einen großen Handlungsbedarf im Wiederaufbau der Häuser und Straßen aus, bei dem weitere schadhafte historische Gebäude dem Abriss zum Opfer fielen.

Zeitgleich erfolgte in diesen Jahren des Wiederaufbaus eine stark zunehmende Motorisierung und eine Steigerung des Individualverkehrs, was zu einer Belastung für die Wetzlarer Straßen wurde. Diese waren für derartige Verkehrsmengen nicht ausgelegt. Gleichzeitig fand eine erste Verlagerung des Güterverkehrs von der Schiene auf die Straße statt. An dem verkehrstechnisch neuralgischen Punkt des Wetzlarer Bahnhofs und den darauf zuführenden Straßen nahm der Leidensdruck daher beständig zu.

Die besondere Lage Wetzlars, bezogen auf den überregionalen Verkehr in Nord-Süd-Richtung inmitten der Verbindung Hagen-Siegen-Frankfurt sowie in West-Ost-

Richtung Fulda-Gießen-Limburg, stellte die Straßen und die gesamte Infrastruktur vor zunehmende Probleme.

Nach etlichen Planungsvorschlägen und Ideen zur Entlastung des Verkehrs und zu möglichen Alternativen kam es dann im Jahre 1964 zum Bau der Hochstraße B49. Grund für die Entscheidung dieser Ost-West-Verbindung und gegen eine Umgehungsstraße war die Tatsache, dass nach Untersuchungen des Bundesverkehrsministeriums ein Bau einer solchen Umgehung aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht realisierbar war. Bereits Ende des Jahres 1965 kam es zur Freigabe des ersten Teilstücks dieser Hochstraße, die die Garbenheimer Straße entlasten sollte. Die gesamte Strecke durch das Stadtgebiet wurde jedoch erst im Jahre 1972 freigegeben. Insgesamt kostete das Vorhaben 37,5 Millionen DM und wurde vom Bund getragen.

Der zeitgleiche Bau der Bundesstraße 277 in Süd-Nord-Richtung bedingte die Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Bahnhofstraße in die Gloelstraße. Der Umbau der Gloelstraße, samt Verrohrung des Dillarms begann im Jahre 1964. Die Verbindung nach Niedergirmes wurde ebenfalls verlegt und schrankenfrei in Form einer Hochbrücke hergestellt.

Im Jahre 1981 wurde die Bahnhofstraße dann vom restlichen Verkehr entlastet und eine Fußgängerzone eingerichtet.

Die unten stehende Karte zeigt eine Überlagerung des Stadtplans von 1911 mit dem heutigen Katasterplan.

Abb. 24: Historischer Stadtplan mit schemenhafter Darstellung der aktuellen Bebauung

Der Stadtplan aus 1911 zeigt die Lage des Dillarms und des Schleusenkanals, die bereits weitestgehend vorhandene Bebauung der Bahnhofstraße und den damals noch in Verlängerung der Bahnhofstraße befindlichen Bahnübergang nach Niedergirmes.

Abb. 25: Historisches Foto der Gloelstraße von 1959

Abb. 26: Aktuelles Foto der Gloelstraße von 2014

In der Überlagerung gut zu erkennen ist die Verrohung und Überbauung des Dillarms mit der Gloelstraße, als auch die Verlagerung des Bahnübergangs in deren Verlängerung. Die Überlagerung der Gebäude zeigt zudem, dass einige Gebäude aus der Entstehungszeit auch heute noch erhalten sind und das Gebiet prägen.

Eindrucksvoll sind diese Entwicklungen im Vergleich zweier Fotos aus dem Jahre 1959 und 2014 zu erkennen. Die Fotos wurden zu beiden Zeitpunkten an exakt gleicher Stelle aufgenommen und zeigen besonders prägnant, wie sich die Gloelstraße und das Gebiet um den ehemaligen Verlauf der Dill verändert haben.

Die Veränderungen des Straßen- und Verkehrsnetzes in diesem Bereich der Stadt verdeutlichen, wie rasant und kurzweilig auch solche drastischen Veränderungen erfolgen können. Die Veränderungen der Nachkriegsjahre prägen bis heute das Gebiet der Bahnhofstraße und sind maßgeblich dafür verantwortlich, wie sich dieser Bereich heute darstellt. Dies betrifft nicht nur die verkehrsbezogenen Aspekte, sondern auch die wirtschaftlichen und soziokulturellen Gesichtspunkte des Bahnhofsquartiers. Es zeigt sich, dass weitgreifende infrastrukturelle Entwicklungen das Erscheinungsbild einer Stadt, gerade in ihren zentralen Bereichen, nachhaltig verändern und über Jahrzehnte prägen.

3.2 AUSGANGSLAGE

In diesem Abschnitt wird im Folgenden eine einleitende Beschreibung der in der Bahnhofstraße sowie im Bahnhofsquartier vorzufindenden Strukturen erfolgen. Hierbei wird das Gebiet näher beleuchtet und es wird dargestellt, welche Strukturen aus wirtschaftlicher Sicht sowie bezogen auf die Stadt- und Baustruktur bestehen. Die städtebaulich interessantesten und das Gebiet prägenden Gebäude werden ferner ebenfalls kurz vorgestellt, ehe im nächsten Abschnitt eine genauere Darstellung der einzelnen Teilräume des Bahnhofsquartiers erfolgt.

Das Bahnhofsquartier liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Niedergirmes und wird im weiteren Verlauf im Norden durch die Bahnhofsanlage begrenzt. In direkter Nähe befindet sich ebenfalls der Zentrale Omnibusbahnhof sowie das Einkaufzentrum Forum mit einer 23.500 m² großen Verkaufsfläche. Direkt angrenzend befinden sich zudem die Rittal-Arena sowie das zu beiden Gebäuden gehörende Parkhaus. Östlich der Arena befindet sich in unmittelbarer Nähe die Lahn mit dem Lahnradweg entlang des nördlichen Ufers. Ebenfalls im östlichen Bereich liegt die Lahnbrücke in Richtung des Stadtteils Garbenheim. Südlich des Forums und der Arena verläuft die Bannstraße beziehungsweise entlang der Bannstraße die Bundesstraße 49 mit gleichem Verlauf in Hochlage. Die B49 stellt hierbei eine vielbefahrene Fernverkehrsstraße dar und sorgt für

Lärm und allgemeine Emissionsbelastung entlang ihres Verlaufs. Allerdings gewährleistet sie neben den negativen Aspekten eine sehr gute Anbindung des Gebiets an die umliegenden Autobahnen und Bundesstraßen und sorgt somit für eine gute Vernetzung Wetzlars mit den umliegenden Städten und Metropolen.

Die Bannstraße sowie die Bundestraße 49 trennen den Bereich des Bahnhofs und des Forums merklich vom weiteren Gebiet rund um die Bahnhofstraße ab. Die Bahnhofstraße, südlich der B49, bildet das Herz des Bahnhofsquartiers und ist als Fußgängerzone eine der entscheidenden Verbindungswege zum Buderusplatz und des Karl-Kellner-Ring, sowie in die weiteren Stadtteile Wetzlars. Geprägt wird die Bahnhofstraße neben der Klassifizierung als Fußgängerzone ebenso durch die durchmischten Gebäudestrukturen, die von neuzeitlicher Bebauung bis hin zu gründerzeitlichen Strukturen eine hohe Heterogenität aufweist. Neben einigen leerstehenden Gebäuden, die das Erscheinungsbild in großem Maße beeinflussen, lässt sich die Nutzung der Bebauung in der Bahnhofstraße vor allem als Einzelhandesnutzungl definieren. Die Obergeschossen werden weitestgehend durch Büro- oder Wohnnutzungen geprägt.

Im westlichen Abschnitt des Quartiers befindet sich ein Werk des Firma Zeiss aus der optischen und optoelektronischen Industrie. Das historische und mehrfach erweitere Gebäude prägt das Buderusplatz.

Nördlich hiervon ist das Bannviertel gelegen, welches durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Jenseits der Lahn, im östlichsten Bereich des Gebiets, befinden sich eine vereinzelte Bebauung am Fuße des Deutschherrenbergs. Diese ist im südlichen Bereich vorrangig als Wohnbebauung und im nördlichen Bereich als kleines Gewerbegebiet zu klassifizieren.

Weitere prägende Strukturen lassen sich in der Bahnhofstraße und in direkter Umgebung feststellen. Zum einen ist dies das ehemalige Kaufhaus Mauritius, als auch das große Areal des Lahnhofs. Beide Gebäude stehen seit geraumer Zeit leer und stellen Problemobjekte innerhalb des Gebiets dar.

3.3 TEILRÄUME

Im Folgenden werden die einzelnen historischen Teilräume des Bahnhofsquartiers, das Bannviertel, der Karl-Kellner-Ring, die Lahn, der Bahnhof und der Bereich des ehemaligen Güterbahnhof in Form einer stichpunktartigen Darstellung der Entwicklung definiert. Die ergänzenden Fotos zeigen gleichzeitig den Wandel der einzelnen Gebiete über die letzten Jahre und Jahrzehnte hinaus.

Bannviertel

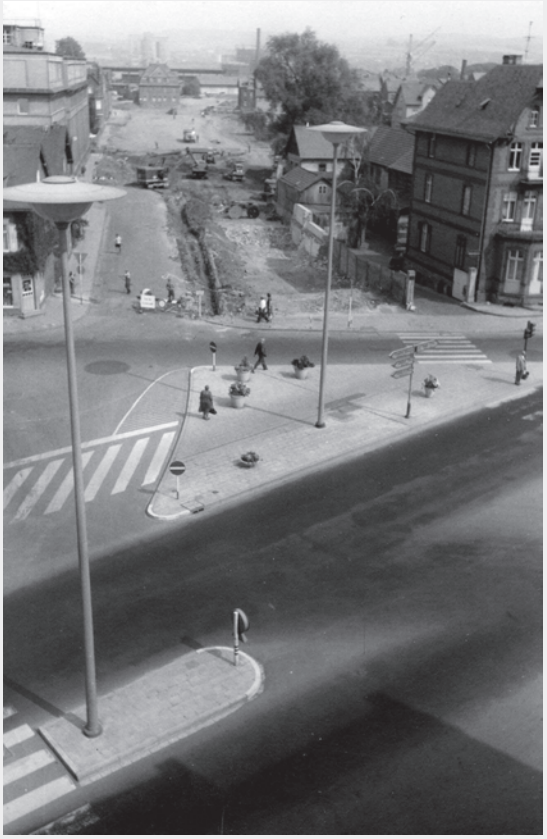


Abb. 27: Bannviertel (linksseitig) im Jahre 1964

Abb. 28: Bannviertel (linksseitig) im Jahre 2014

- ehemalige Siedlung der Buderus-Werke
- Heute noch immer vorwiegend Wohnbebauung im nördlichen und mittleren Bereichim südlichen Drittel befinden sich die Zeiss-Werke
- Veränderungen der Gloelstraße zur Hauptverkehrsstraße beeinflusste die Anbindung des Bannviertels positiv, schneidet es aber vom Bereich Bahnhofstraße ab.
- Wohnnutzung durch B 49 beeinträchtigt
- Teilweise prägende Gebäude aus der Gründerzeit
- Straßen wurden weitestgehend saniert

Karl-Kellner-Ring

- Zugeschütteter Gewässerlauf
- Wichtige Verkehrsachse durch die Stadt
- Bedeutende Rolle in der Verkehrsleitung
- geprägt durch Verwaltung Lahn-Dill-Kreis

Abb. 29: Lahn und Bootshaus im Jahre 2014

Abb. 30: Nordseite Bahnhof im Jahre 2014

- geprägt durch Hotel
- geprägt durch Einzelhandel, Dienstleister und Bank
- Alleecharakter

Lahn

- „Lebensader" Wetzlars mit Erholungs- und Freizeitfunktion
- Deutschherrenberg als bedeutender Wohnbereich Wetzlars mit überaus schöner Lage und hohem Freizeitwert
- Hochwertige Wohnbebauung
- Natur in der Stadt
- Bootshaus
- DLRG

Bahnhof Nord

- Umnutzung leerstehender Gleisanlagen
- Park & Ride Anlage
- Industrie und Gewerbe u.a. Zementwerk
- Bauhaus-Markt

Güterbahnhof

- Rückbau des Güterbahnhofs
- Nutzung für Arena und Forum
- Aufwertung des Bereichs
- Ziel ist das weitere Zusammenwachsen von Wetzlar und Niedergirmes
- weiterhin bestehende Betriebe sind der Schrotthandel Keilich und ein kleiner Betrieb entlang der Gleisanlage

4.

Analyse

4.1 THEMATISCHE UNTERSUCHUNGEN

Im nachfolgenden Abschnitt werden die angefertigten Analysekarten, die den Bestand auswerten, mitsamt den inhaltlichen Aussagen näher vorgestellt. Hierzu wird jede Karte einzeln betrachtet und die Themengebiete vorgestellt.

Insgesamt wurden zehn Analysekarten angefertigt, die das Gesamtgebiet hinsichtlich folgender Themenbereiche analysieren:

1. Gewerbliche Nutzung
2. Leerstand und Grundstücksausnutzung
3. Denkmalschutz und Baualter
4. Bevölkerungsstruktur
5. Eigentumsverhältnisse
6. Grün-Natur-Gewässer
7. Verkehr-Parken-ÖPNV
8. Stadtstruktur
9. Immission-Störungen
10. Infrastruktur

Die Karten zeigen einen Ausschnitt des Gesamtgebiets rund um die Bahnhofstraße mitsamt Bahnhofsgelände, Bannviertel, Buderusplatz und Lahn. Die oben dargestellte Nummerierung lässt sich auch auf den Karten zur besseren Orientierung in dieser Zuordnung wiederfinden. Die Analysekarten beinhalten dabei keine Wertung, sondern bilden lediglich den Status-Quo innerhalb des Gebiets und der Bahnhofstraße selbst ab.

Neben den zehn Bestandsanalysekarten wurden ferner weitere Karten erarbeitet, die über den Analysestatus hinausgehen oder diesem vorgeschaltet sind. Zum einen wurden die betreffenden Bebauungspläne mit in die Abfolge des Kartenmaterials integriert.

Des Weiteren wurde ein Leitungssummenplan in Auftrag gegeben, der die unterirdischen Leitungen und Kanäle darstellt und für die Beplanung und Umstrukturierung eine wichtige Rolle spielt.

Ein Zeitplan sowie ein Organisationsplan ergänzen die Materialien und zeigen die Planungsschritte sowie die zeitliche Abfolge der einzelnen Arbeitsschritte detailliert auf. Mit den Analyseergebnissen wurde anschließend eine Schwächen-Risiken-Stärken-Chancen-Analyse (SRSC-Analyse) durchgeführt, die ebenfalls in eine kartierte Form übertragen wurde. Nachfolgend werden die angesprochenen Karten im Einzelnen besprochen und näher erläutert.

4.1.1 NUTZUNGEN

Auf der ersten Karte der Bestandsanalyse werden die gewerblichen Nutzungen dargestellt. Hierfür wurde durch eine Begehung des Gebiets und durch Sichtung der jeweiligen Nutzungsart, eine Nutzungskartierung vorgenommen. Die farblich abgesetzten Gebäude deuten auf eine Nutzung in Form einer der dargestellten Nutzungsgruppen hin. In den Gebäuden, die auf der Karte in grau dargestellt sind, lässt sich keine gewerbliche Nutzung verorten. Diese Gebäude oder Nebengebäude dienen vornehmlich der Wohnnutzung. Die farblich abgesetzten Nutzungsgruppen sind Dienstleistungen (blau), Einzelhandel (orange), Gastronomie (grün), Banken (gelb), Tankstelle (türkis), Vergnügungsstätten (violett), Leerstand (hellblau), die Arena (dunkelblau), der Bahnhof (rot) sowie Sport und Freizeiteinrichtungen (braun).

Ferner ist in dieser Analysekarte ebenfalls das innerhalb des Gebiets vorhandene barrierefreie Wegenetz integriert. Dargestellt wird dieses durch die gestrichelte grüne Linie, die auf den Straßen beziehungsweise den Gehwegen am Straßenrand entlang verläuft. Barrierefrei gestaltete Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind darüber hinaus mit einem blauen Stern gekennzeichnet. Diese Gebäude sind auch im inneren barrierefrei ausgebaut.

Inhaltlich lässt sich aus der Darstellung der Nutzungskartierung ablesen, dass es einige stark repräsentierte Nutzungsformen gibt, einige allerdings auch als unterrepräsentiert bezeichnet werden können.

Die Nutzungsform des Einzelhandels wirkt auf den ersten Blick sehr präsent, allerdings täuschen in diesem Fall die Coloraden und das Forum mit ihrem großen Angebot darüber hinweg, das hochwertiger Einzelhandel in der Bahnhofstraße selbst ansonsten nur sporadisch vertreten ist. Gleiches gilt für die Nutzung der Gastronomie, die ebenfalls in der Bahnhofstraße als unterrepräsentiert herausgestellt werden kann. Dementsprechend ist es wichtig, diese beiden Nutzungsgruppen in Quantität und Qualität stärker in der Bahnhofstraße zu etablieren und so für ein größeres Angebot sowohl in Bezug auf hochwertigen Einzelhandel als auch auf Gastronomie zu sorgen.

Im Gegensatz zu den genannten Gruppen ist die Nutzungsform der Banken relativ stark vertreten. Im kleinen Teilgebiet des Bahnhofsquartiers der Stadt Wetzlar gibt es vier Standorte mit Bankenfunktion. Ebenso stark vertreten, aber nicht unbedingt überrepräsentiert, ist die Nutzungsform der Dienstleistungen, welche sich, wie auf der Karte zu erkennen, relativ gleichmäßig im Gebiet verteilt. Da der Bereich der Dienstleistungen sehr breit gefächert ist und ebenso wie der Einzelhandel stellenweise eine hohe Kundenfrequenz erzeugen kann, gilt es auch, die Nutzungsform der Dienstleistung im Gebiet zu stärken.

Eine der am markantesten auftretenden „Nutzungsformen" ist allerdings leider der Leerstand, der sich durch das gesamte Gebiet zieht und viele Gebäude und Straßen betrifft. Dieser Leerstand sorgt für eine unangenehme Atmosphäre und wirkt störend. Durch den Leerstand fehlen weiterhin belebende Elemente, die Kunden in die Bahnhofstraße ziehen und diese so lebendig und attraktiv werden lassen. Der Leerstand kann in dieser Karte demnach als das am deutlichsten hervortretende Problem gekennzeichnet und ausgemacht werden. Die Leerstände zu beseitigen, die Gebäude

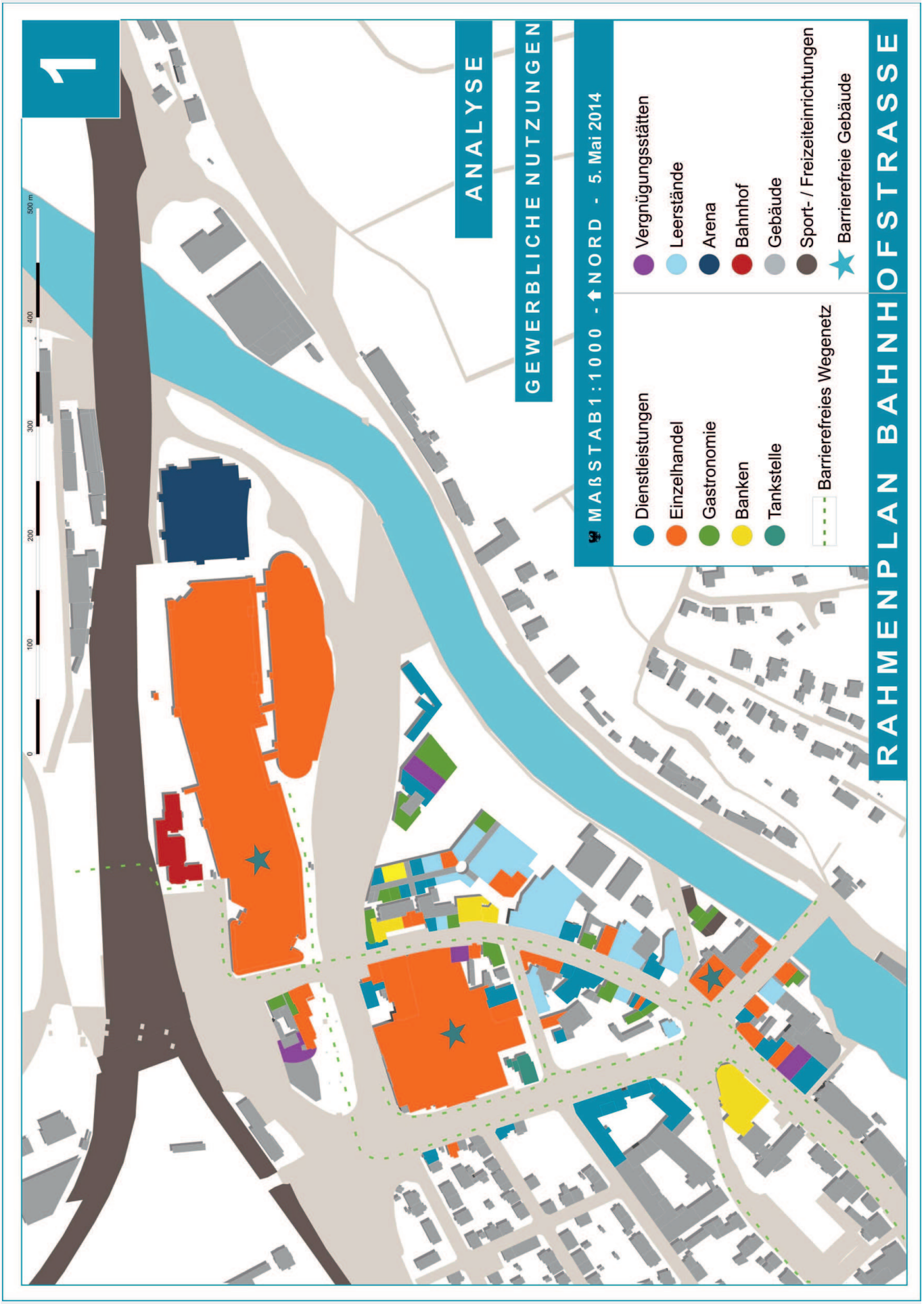


Abb. 31: Analyseplan 1 - Nutzungen - Abbildung verkleinert

mit Leben zu füllen und so eine attraktivere und aktivere Bahnhofstraße zu entwickeln, ist eines der wichtigsten Ziele der Rahmenplanung.

Das barrierefreie Wegenetz kann als sehr gut ausgebaut bezeichnet werden. Nahezu das gesamte Gebiet lässt sich mit körperlicher Beeinträchtigung oder im Rollstuhl barrierefrei erschließen. Dies gilt ebenso für die großen Einzelhandelsstandorte Forum, Coloraden und Müller, in denen barrierefreies Einkaufen möglich ist. Da das Thema des Leerstandes eine solch überragende Rolle im Gebiet spielt und von höchster Priorität und Brisanz in Bezug auf zukünftige Planungen ist, wird dieses in der nächsten Karte noch einmal genauer betrachtet.

4.1.2 LEERSTÄNDE UND GRUNDSTÜCKSAUSNUTZUNG

Analysekarte 2 zeigt die Leerstände sowie die Grundstücksausnutzung noch einmal detailliert auf. Die gelb hinterlegten Flächen markieren hierbei die untergenutzten Grundstücke, die roten Gebäude sind als Leerstand zu klassifizieren. Die in den Lupen dargestellten Gebäude können anhand der angebrachten Buchstaben innerhalb der Karte wiedergefunden werden und entsprechen dem genauen Standort im Gebiet. Die als untergenutzt markierten Grundstücke sind deswegen herausgearbeitet worden, da sie, ebenso wie die Leerstände, deutlich mehr Potenzial für eine weitergehende Nutzung aufweisen, als sie dies im aktuellen Zustand machen. Auch wenn die Grundstücke nicht leer stehen oder nicht zwangsläufig mit einem leerstehenden Gebäude bebaut sind, so ist das Potenzial, bezogen auf die mögliche überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Geschossfläche, so wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, weniger als 50% ausgenutzt. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Geschossfläche ist demzufolge nur zur Hälfte oder weniger ausgenutzt. Das bedeutet, dass es generell möglich wäre, weitere Bebauung auf diesem Grundstück anzusiedeln und dieses somit besser auszunutzen. Aus diesem Grund sind diese beiden Analysekategorien zusammen in eine Karte aufgenommen worden, um diese nicht genutzten Möglichkeiten für eine attraktivere und lebendigere Bebauung und Nutzung aufzuzeigen. Die leerstehenden Verkaufsflächen des Gebietes belaufen sich insgesamt auf circa 13620 Quadratmeter und sind somit als sehr hoch zu bewerten. Hierbei sind die leerstehenden Verkaufsflächen in den Coloraden nicht mit in die Berechnung eingeflossen. Die Verringerung des Leerstands ist daher ein wichtiges Arbeitsfeld während des Entwicklungsprozesses der Bahnhofstraße.

Abb. 32: Analyseplan 2 - Leerstände und Grundstücksausnutzung - Abbildung verkleinert

4.1.3 BAUALTER UND DENKMALSCHUTZ

Die dritte Analysekarte beschäftigt sich mit dem Baualter der Bebauung des Gebiets und zugleich mit den elf denkmalgeschützten Gebäuden, die sich in diesem befinden.

Ähnlich wie in der vorangegangenen Karte lassen sich die denkmalgeschützten Gebäude auf der Karte durch die Fotos und die dazugehörige alphabetische Kennzeichnung in der Karte verorten. Die elf denkmalgeschützten Gebäude sind, wie aus der Karte zu erkennen, relativ gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt.

Die farbliche Absetzung der einzelnen Baukörper kennzeichnet das Baualter der Gebäude. Die Abstufung ist durch verschiedene Blautöne vorgenommen worden. Das hellste Blau kennzeichnet Gebäude mit einem Erbauungsdatum vor der Jahrhundertwende, also früher als 1900. Das dunkelste Blau steht hingegen für ein relativ junges Gebäude, welches nach dem Jahre 1990 erbaut worden ist. Die Abstufungen zwischen diesen Blautönen kennzeichnen zum einen die Periode von 1900 bis 1960, zum anderen die von 1960 bis 1990.

Die Zusammenlegung dieser beiden Kategorien macht im Besonderen deswegen Sinn, da anhand des Baualters ein Zusammenhang zum Thema Denkmalschutz gezogen werden kann. Die meisten Gebäude, die vor 1900 erbaut und noch heute erhalten sind, stehen unter Denkmalschutz. Andererseits gibt es nur wenige unter Denkmalschutz stehende Gebäude, die nach 1900 erbaut worden sind. Bei der Planung und Entwicklung neuer Ideen und der Umgestaltung der Gebäude und Straßen muss auf diese Gebäude besonders Rücksicht genommen werden. Die Denkmalschutzvorschriften sind zwingend einzuhalten. Deshalb spielt dieser Themenbereich für den Gesamtprozess eine große Rolle und wird dementsprechend auf dieser Karte analysiert und beleuchtet.

Inhaltlich lässt sich auf der Karte erkennen, dass die meisten Gebäude im Zeitraum 1960 – 1990 erbaut wurden. Von der Zeit vor 1900 gibt es wie bereits erwähnt nicht mehr viel Bebauung. Im Besonderen fällt weiterhin die sehr neue Bebauung des Forums und der Arena auf, welche durch Modernität und Funktionalität überzeugen. Da die denkmalgeschützten Gebäude oft von anderer Bebauung umgeben sind, kommt es im besonderen Maße darauf an, diese in das Stadtbild zu integrieren und aufeinander abzustimmen. Eine möglichst einheitliche Gestaltung ist hierbei anzustreben. Ebenso wünschenswert sind die Sanierung und die Modernisierung der bestehenden und geschützten Gebäude nach Denkmalschutzstandards. Ein Umbau beziehungsweise eine Sanierung, wie sie am Sarges Hauses (Buderusplatz 5) vorgenommen wurde, verhilft der alten Bebauung zu neuem Glanz und sorgt dafür, dass die schönen gründerzeitlichen Gebäude auch über die nächsten Jahre und Jahrzehnte in einem guten Zustand erhalten werden können.

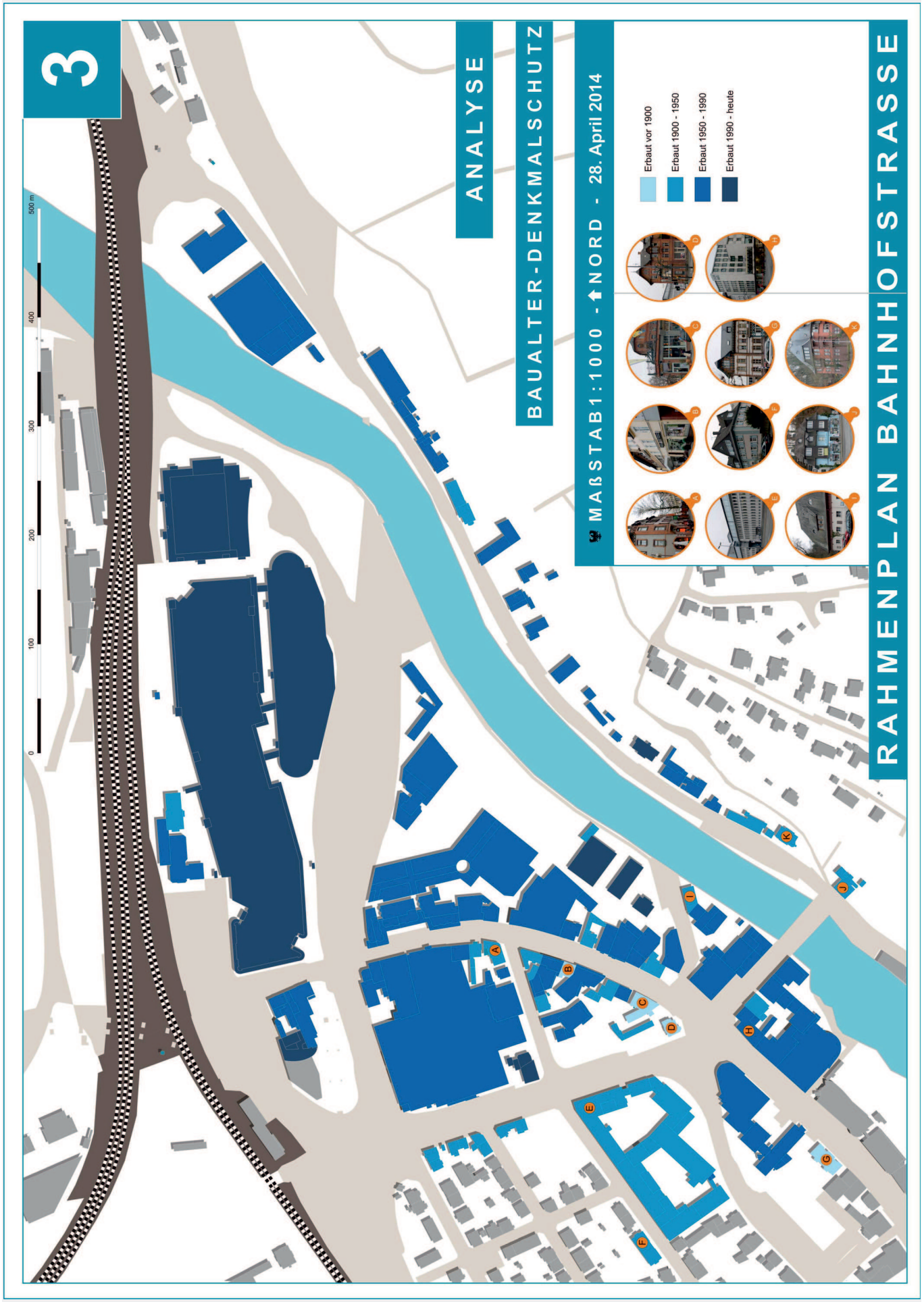


Abb. 33: Analyseplan 3 - Baualter und Denkmalschutz - Abbildung verkleinert

4.1.4 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Die vierte Analysekarte zeigt die Bevölkerungsstruktur innerhalb des Bahnhofsquartiers und beleuchtet diese hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Altersstruktur. Das gesamte Quartier wurde hierfür in 13 Teilgebiete unterteilt, um die Altersstruktur kleinräumig untersuchen und Aussagen zu der Anzahl der Bewohner in den Teilgebieten treffen zu können. Auf der nebenstehenden Karte lassen sich die einzelnen Abschnitte durch die rot markierten Umrandungen voneinander abgrenzen. Außerdem ist jedem Abschnitt eine Grafik zugeordnet, in der die Altersstruktur detailliert aufgezeigt wird, indem die Anzahl der Bewohner pro Altersgruppe angegeben ist. Die Größe des Umkreises der Grafik steigt mit der Anzahl der Einwohner des dazugehörigen Gebiets. Die Gesamtzahl der Anwohner ist dabei die in der Mitte der Grafik zu verortende Zahl, die einzelnen Altersgruppen sind am Rand des Kreises mit der jeweiligen Kennzeichnung angebracht. Die Tabelle in der Abbildung zeigt die einzelnen, differenziert voneinander betrachteten Gebiete und die gesamte Einwohnerzahl eines jeden genauer auf.

Wie in der Tabelle und der Karte zu erkennen ist, leben im gesamten Gebiet 549 Personen (Stand 1.1.2013). Die Verteilung der Einwohner auf die 13 Teilräume ist dabei allerdings im Ungleichgewicht. Einige der Teilräume, so zum Beispiel der mittlere Teil des Bannviertels oder der Bereich rund um die Coloraden, weisen Einwohnerzahlen von über 100 Personen auf. Andere wiederum haben keinerlei Bewohner zu verzeichnen. Grund hierfür ist in erster Linie die Tatsache, dass diese Gebiete als rein geschäftliches beziehungsweise wirtschaftlich genutztes Stadtquartier anzusehen sind und keinerlei Mischnutzung vorweisen. Im Gebiet des Lahnhofs, der Kreisverwaltung oder der Zeiss Werke sind keine Wohnungen und damit auch keine Wohnnutzung vorhanden

Betrachtet man die Altersstruktur der einzelnen Teilräume im Detail, so fällt auf, dass insgesamt nur sehr wenige Einwohner im Baby- und Kleinkindalter in diesem Gebiet leben. Die größte Gruppe stellt die Altersspanne von 30 bis 65 Jahren, gefolgt von der von 18 bis 30 Jahren, dar. Dies liegt zum einen daran, dass die Spanne von 30 bis 65 Jahren die Größte darstellt, darüber hinaus zeigt dies aber auch, dass viele Menschen im berufsfähigen Alter im Gebiet ansässig sind. Die Gruppe der Senioren ist ähnlich wie die der Kleinkinder nicht übermäßig stark vertreten. Die Altersstruktur kann daher als angemessen und nicht überaltert bezeichnet werden. Allerdings wäre es wünschenswert, mehr Kinder und Jugendliche im Gebiet ansässig zu haben. Diese Bevölkerungsgruppe ist in einem erheblichen Maße für ein modernes und lebendiges Stadtquartier verantwortlich und wirkt belebend. Entscheidend ist daher, eine attraktive Entwicklung, auch direkt für Kinder und Jugendliche, anzustreben und so das durchaus vorhandene Potential hinsichtlich der Altersstruktur zu nutzen.

Fortschreibung:

Anzahl der Einwohner betrug

am 1.1.2013: **549**

am 1.1.2014: **574**

am 1.1.2015: **592**

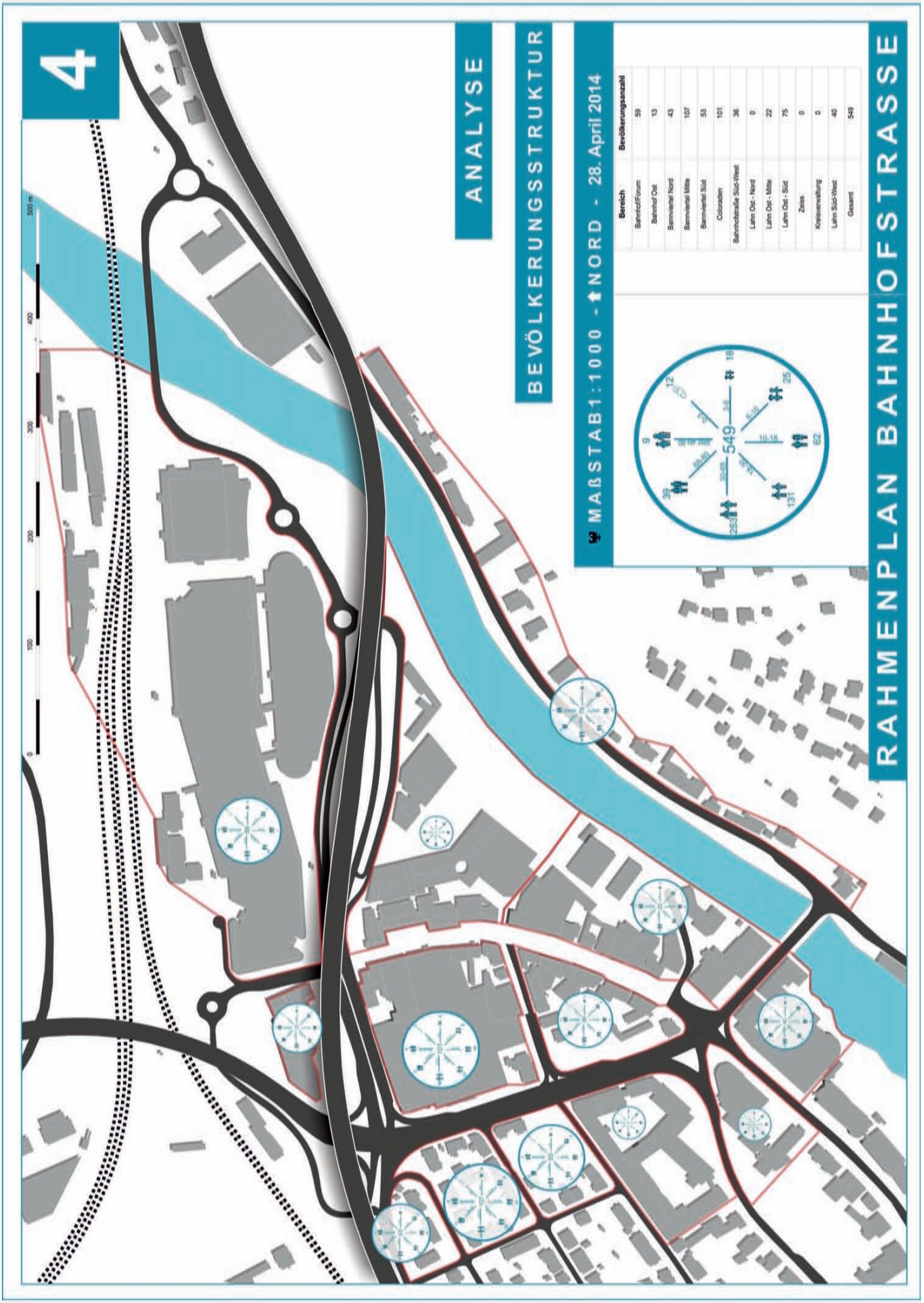


Abb. 34: Analyseplan 4 - Bevölkerungsstruktur - Abbildung verkleinert

4.1.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BAULASTEN

Die fünfte Karte der Bestandsanalyse zeigt die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Quartieres und veranschaulicht diese anhand farblicher Kennzeichnung. Die gelb markierten Flächen sind städtisches Eigentum. Dies sind vor allem die Straßen und Wege, allerdings auch vereinzelt Grundstücke und Immobilien. Die braun gekennzeichneten Flächen sind Eigentum der Deutschen Bahn und beschränken sich auf die Schienen- und Bahnanlage im nördlichen Bereich am Bahnhof. Die Lahn ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und in der Kartierung grau hinterlegt. Die anderen farblichen Flächen (grün, rot, blau, orange) signalisieren Privateigentum. Die zusammenhängenden Flächen einer Farbe symbolisieren zusammenhängendes Eigentum, dies gilt auch über Grundstücksgrenzen hinaus. Gleichfarbige, sich nicht berührende Flächen, sind folglich kein zusammenhängendes Eigentum.

Ferner sind auf der Karte die Gebäudezugänge verzeichnet. Dies spielt in erster Linie in Bezug auf eine eventuelle Neubebauung sowie Anbauten an bestehende Gebäude eine wichtige Rolle. Die Darstellung der Lage und Ausrichtung der Zugänge ist diesbezüglich ebenfalls bedeutend, da diese dem Gebiet die stadtbildprägenden Gebäudefassaden verleihen. Außerdem ist die Eingangsausrichtung für die Frequentierung wichtig, da die Kunden oder Anwohner über diese Seite des Gebäudes in die Geschäfte sowie Häuser gelangen. Der Spielraum für zukünftige Entwicklungen wird hierbei maßgeblich geprägt und vorbestimmt.

Inhaltlich lässt sich auf der Karte feststellen, dass die Stadt Wetzlar insgesamt nur über wenig Grundbesitz verfügt. Bis auf wenige Ausnahmen, sind sämtliche Großgrundstücke sowie die kleineren Parzellen in privatem Eigentum. Diese Erkenntnis ist in besonderem Maße deswegen relevant, da durch diese Tatsache ein direktes Handeln der Stadt in Bezug auf Leerstand oder Sanierung von Gebäuden äußerst schwierig ist. Die Stadt muss bei etwaigen Anliegen oder Planungen beim Großteil der Gebäude und Grundstücke auf die Besitzer zugehen und sämtliche Maßnahmen absprechen. Dies macht die Aktionswege sehr lang und lässt einige wünschenswerte Entwicklungen stocken oder gar ruhen.

Besonders in Bezug auf die Großbauten Lahnhof und Mauritius ist dies ein großes Problem, mit dem die Stadt sich seit vielen Jahren beschäftigt. Mögliche Immobilienprojektentwicklungen lassen sich aufgrund verschiedener Einschränkungungen nicht wirtschaftlich darstellen. Dies stellt ein zentrales Entwicklungshemmnis für diese Grundstücke dar.

Das letzte Element dieser Analysekarte stellen die bestehenden Baulasten der einzelnen Grundstücke dar. Diese wurden zu internen Analysezwecken in die Karte mit aufgenommen, können allerdings aus datenschutztechnischen Gründen nicht in diesen Bericht mit eingearbeitet werden. Einsicht in die komplettierte Kartierung kann jederzeit im Planungs- und Hochbauamt der Stadt Wetzlar genommen werden.

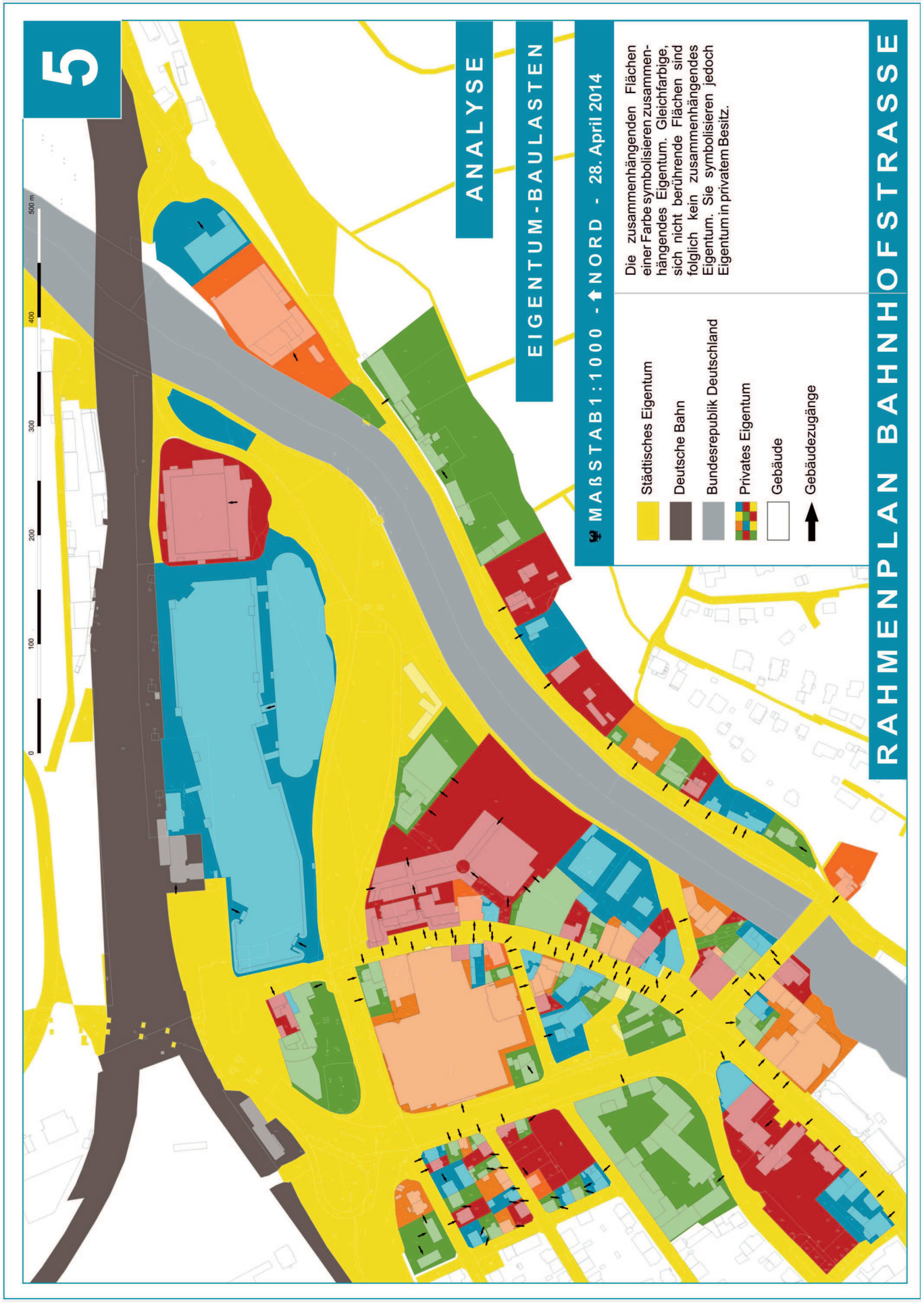


Abb. 35: Analyseplan 5 - Eigentumsverhältnisse und Baulasten - Abbildung verkleinert

4.1.6 GRÜN-NATUR-GEWÄSSER

Der sechste Analyseplan behandelt das Thema Grün, Natur und Gewässer und bildet unter anderem sämtliche im Gebiet auftretenden Grünflächen ab. Wie auf der Karte zu erkennen, wird hierbei zwischen Verkehrsgrün und sonstigen Grünflächen unterschieden. Die Verkehrsgrünflächen haben keinerlei Erholungsfunktion, sondern dienen in erster Linie ästhetischen Zwecken. Neben den Grünflächen sind ebenfalls die Baumstandorte im Gebiet aufgezeichnet. Hierbei sind die Bäume in der Bahnhofstraße positionsgetreu kartiert, weitere eingezeichnete Bäume dienen der schemenhaften Darstellung der ungefähren Standorte und sind nicht positionsgetreu eingezeichnet.

Weiterhin beschäftigt sich der Plan mit Spiel- und Bewegungsplätzen. Letztere gibt es in der Stadt Wetzlar nicht, demzufolge ist kein Standort auf der Karte angezeigt. Die vorhandenen und nächstgelegenen Spielplätze Wetzlars sind ebenfalls alle außerhalb des Bahnhofsquartiers selbst zu finden. Aus diesem Grund sind am Rand der Karte die ungefähre Himmelsrichtung der Lage des Spielplatzes sowie die Entfernungsangabe verzeichnet.

Weitere Untersuchungselemente sind vor allem dem Thema der Gewässer zuzuordnen und durch die verschiedenfarbigen Linien in der Kartierung dargestellt. Zum einen wird durch die hell- beziehungsweise dunkelblaue Linie die Uferform der Lahn symbolisiert. Das hellblaue Ufer weist eine flache Uferkante auf, das dunkelblaue Ufer ist als steile Uferkante ausgebildet. Durch diese Klassifizierung wird schnell deutlich, in welchen Bereichen es einfach und schnell möglich ist, sich an die Lahn zu begeben und diese zu erleben. Die Analyse hat hierbei gezeigt, dass sich die nördlich gelegenen Uferkanten als eher flaches Ufer darstellen und so für die Erschließung geeignet sind. Eine weiterführende Öffnung der Lahnufer stellt einen essentiellen Teil der Arbeit des Rahmenplans dar. Zum anderen ist auch das Überschwemmungsgebiet der Lahn eingezeichnet. Dieses wird durch die orangefarbene Linie sowie die orange hinterlegte Fläche am Lahnufer dargestellt. Ferner ist das Landschaftsschutzgebiet durch eine grüne Linie gekennzeichnet und umfasst im Stadtgebiet hauptsächlich die Lahn samt Uferbereiche. Im nördlichen Fortlauf weitet sich das Landschaftsschutzgebiet aus und umfasst ein breiteres Gebiet.

Das letzte Thema, welches durch diese Analysekarte abgedeckt wird, sind die Bauverbots- sowie die Baubeschränkungszonen, die durch die gelbe bzw. rote Linie begrenzt sind.

Besonders die Tatsache, dass sämtliche Spielplätze der Stadt Wetzlar außerhalb des Bahnhofsquartiers liegen, ist ein Umstand, dem es angemessen zu begegnen gilt. Dies ist hinsichtlich des geplanten Ausbaus der Wohnnutzung von Bedeutung, besonders um jungen Familien und Kindern die Möglichkeit zu bieten, sich im Freien aufzuhalten und zu bewegen. Dies gilt auch für die sogenannten Bewegungsplätze, die ein Angebot für Jung und Alt darstellen, sich in der Natur aufzuhalten, sich bewegen und fit zu halten. Eine Errichtung eines solchen Bewegungsplatzes würde das Freizeitangebot sowie den Freizeitwert des Gebiets erhöhen. Außerdem ist die Anzahl der Grünflächen innerhalb des Gebiets sehr beschränkt. Eine Erweiterung um Grünflächen ist, aus oben genannten Gründen und einer allgemeinen Attraktivitätssteigerung, wünschenswert.

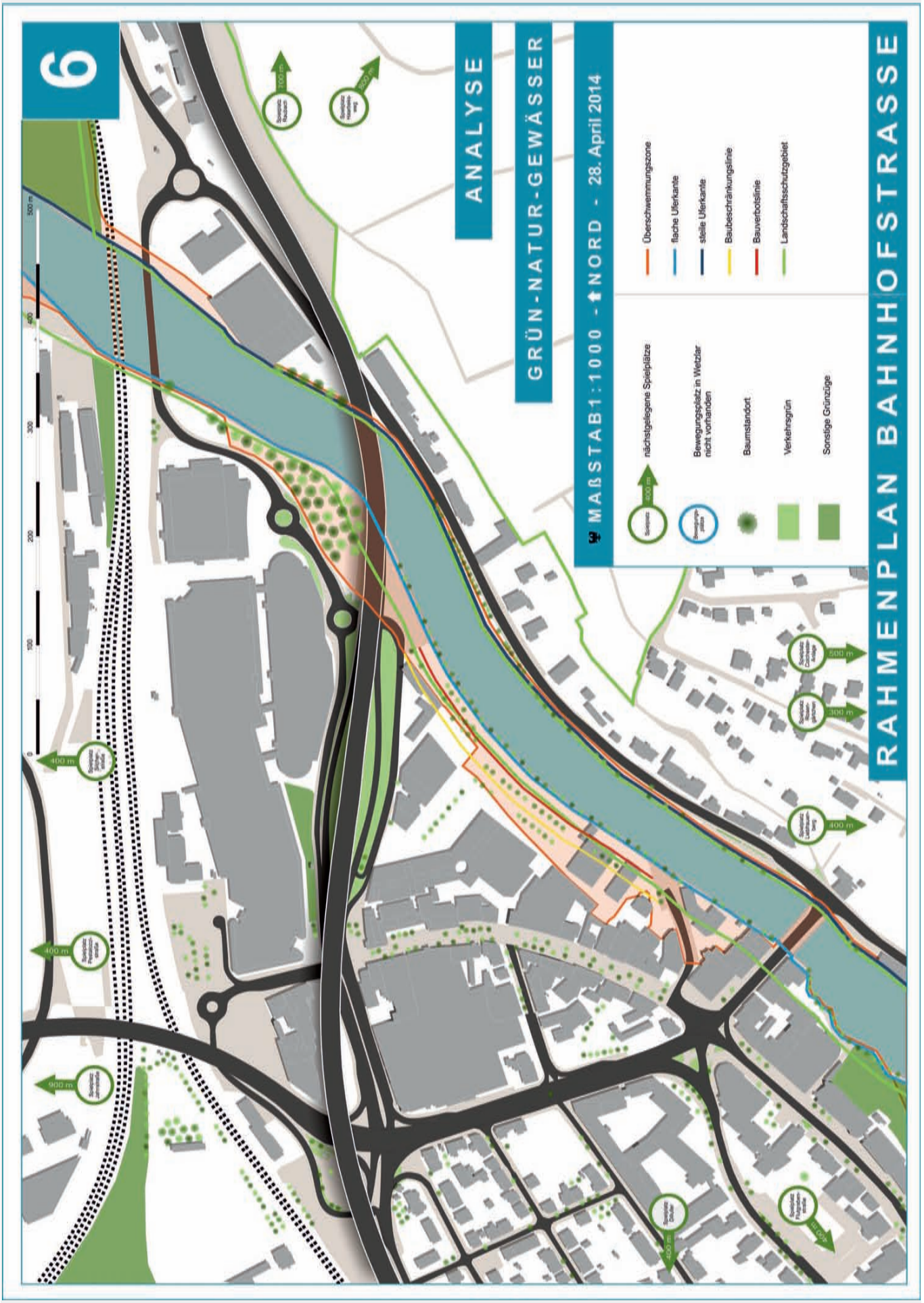


Abb. 36: Analyseplan 6 - Grün-Natur-Gewässer - Abbildung verkleinert

4.1.7 VERKEHR-PARKEN-ÖPNV

Die siebte Analysekarte behandelt das Thema Verkehr, Parken und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bahnhofsquartier. Bezüglich des ÖPNV lässt sich neben dem Bahnhof, der als Verbindungspunkt in sämtliche umliegende Regionen und Metropolen dient, ebenso der des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) verorten. Der ZOB wird von vielen Bussen der Wetzlarer Linien angefahren und dient somit ebenso als wichtiger Bestandteil im System des öffentlichen Personennahverkehrs. Die auf der Karte in verschiedenen Farben dargestellten Linien führen vom Bahnhof in sämtliche Himmelsrichtungen und zeugen somit von einem gut ausgebauten Busverkehrsnetz. Der Verlauf der Linien entspricht dem tatsächlichen Verlauf der Fahrstrecke der einzelnen Busse. Die Haltestellen lassen sich auf der Karte anhand der roten Punkte erkennen.

Die Situation rund um die Parkplätze innerhalb des Gebiets wird durch die Grafiken mit einem großen „P" aufgezeigt. Hierbei entspricht die Lage auf der Karte auch der genauen Lage der Stellplätze im Areal. Ferner sind in die Grafik ebenso Informationen über die Parkplätze eingearbeitet. So wird durch die angegebene Zahl im oberen Bereich die Quantität der Stellplätze wiedergegeben. Die Angaben „ö" oder „p" im unteren Bereich jeder Grafik stehen für öffentliche oder private Parkplätze. Außerdem wird durch das Kürzel „G", im Falle eines öffentlichen Stellplatzes, Auskunft über die Gebührenpflicht gegeben. Bezogen auf die Stellplätze und die Parkmöglichkeiten im Gebiet sind die Gebäude mit dem höchsten Zielverkehr innerhalb des Gebiets in der Karte markiert. Durch den Stern auf dem jeweiligen Grundstück wird signalisiert, dass diese Gebäude durchgängig beziehungsweise stellenweise einen sehr hohen Stellplatzbedarf aufweisen. Das Forum ist hierbei die Einrichtung mit dem höchsten und konstantesten Zielverkehr.

Weiterhin sind auf der Karte die Verkehrsströme des PKW-Verkehrs auf den Hauptachsen des Bahnhofsquartiers zu erkennen. Das Symbol mit dem PKW symbolisiert diese Hauptverkehrsachsen, die an den jeweiligen Außenseiten der Grafik angebrachten Pfeile und Zahlen beschreiben die durchschnittliche Anzahl der verkehrenden PKW pro Tag.

Neben dem motorisierten Individualverkehr wird auch der Fahrradverkehr in dieser Karte behandelt. Die Fahrradwege und der genaue Verlauf dieser werden durch die orangefarbenen Linien am Straßenrand bzw. am Verlauf der Lahn wiedergegeben. Die Bahnhofstraße wird durch ihre Eigenschaft als verkehrsfreie Zone ebenfalls als Fahrradweg charakterisiert und vervollständigt somit das Netz der Fahrradwege. Nördlich des Forums, zwischen Forum und den Bahnschienen, ist zudem ein sich momentan im Bau befindlicher Fahrradweg durch eine gestrichelte Linie angedeutet. Dieser wird in Zukunft das Radverkehrswegenetz der Stadt Wetzlar ergänzen.

Der letzte inhaltliche Aspekt sind die genauen, positionsgetreuen Standorte der Straßenbeleuchtung im Gebiet. Diese werden durch die gelben Punkte wiedergegeben.

Auf Grund der Analyse hinsichtlich der Verkehrs- und Verkehrsinfrastruktur des Gebiets lässt sich folglich festhalten, dass die Situation des ÖPNV im Gebiet gut ist. Die Busse sind mit einer guten Erreichbarkeit, einer angebrachten Taktung sowie einem großen und differenzierten Zielgebiet der Nachfrage entsprechend gut aufgestellt. Zudem erschließt der City-Bus neben den weiteren Buslinien nicht nur die Bahnhofstraße, sondern im weiteren Verlauf ebenfalls viele markante Punkte innerhalb des Stadtgebiets. Der sanierte und komplett neu gestaltete Bahnhof samt ZOB stellt ebenfalls

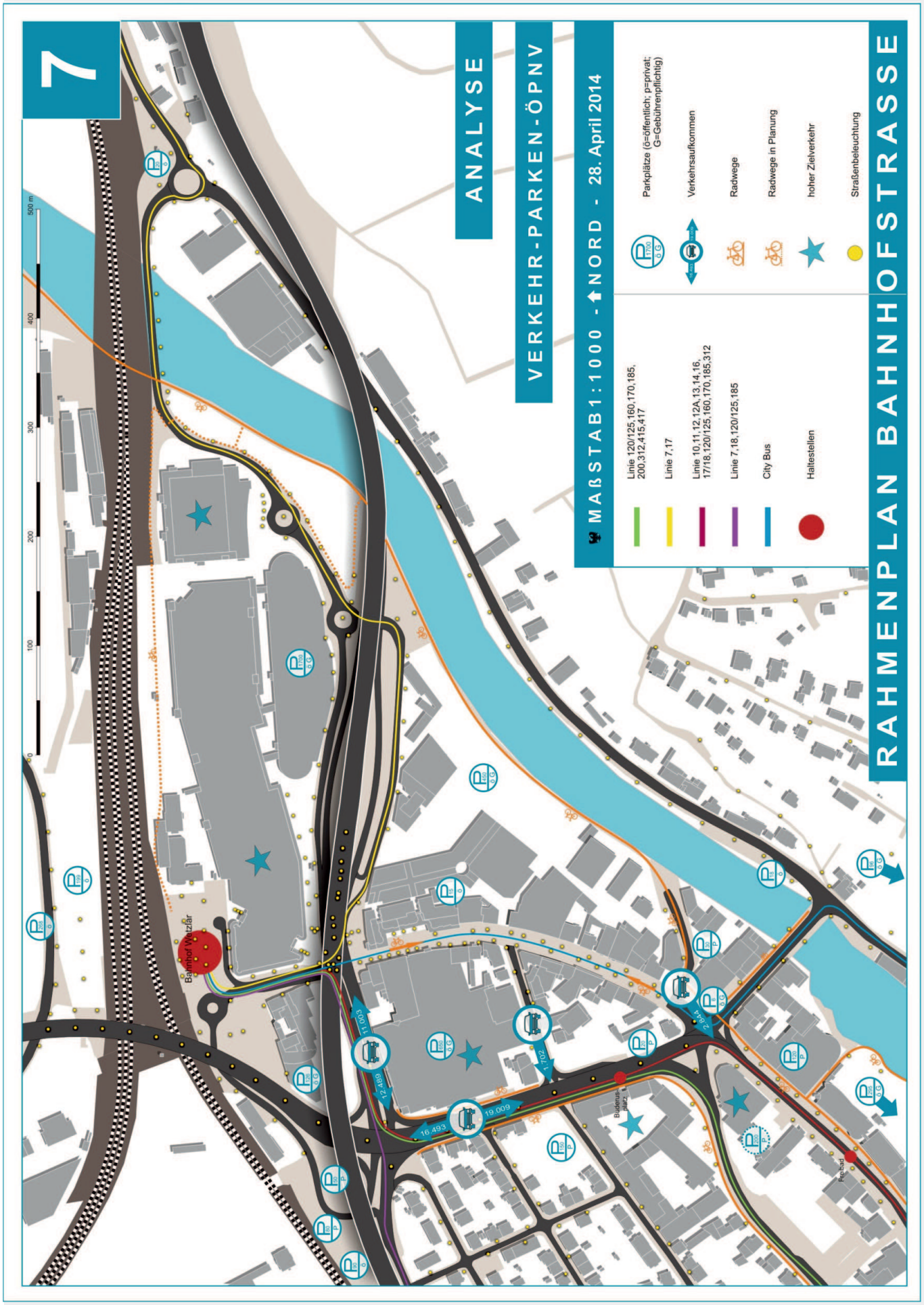


Abb. 37: Analyseplan 7 - Verkehr-Parken-ÖPNV - Abbildung verkleinert

eine gute Möglichkeit dar, schnell in die umliegenden Städte und Gebiete zu gelangen.

Die generelle Anzahl an Stellplatzmöglichkeiten ist hoch und für den entsprechenden Bedarf mehr als angebracht. Das Problem der Parkplätze ist allerdings stellenweise die Lokalisierung. Für einen Besuch in der Bahnhofstraße müssen stellenweise geringe Laufwege in Kauf genommen werden, die einige Kunden bereits abschrecken. Neben der Verortung ist ferner die Beschilderung teilweise zu bemängeln, da viele Kunden nicht genügend über die Parkmöglichkeiten informiert scheinen.

Die Situation des Fahrradverkehrs im Gebiet lässt sich als durchaus positiv darstellen. Angrenzend an die meisten Straßenverläufe gibt es Fahrradwege, die Erreichbarkeit der einzelnen Teilgebiete im Quartier ist gegeben. Der Lahnfahrradweg ist ebenfalls ein großer Gewinn, da dieser eine gute Vernetzung, auch zu anderen Stadtteilen Wetzlars, darstellt und ferner auch als Freizeitradweg eine Erholungsfunktion aufweist. Der im Bau befindliche Fahrradweg entlang des Forums und den Bahnschienen im Norden wertet das Fahrradwegenetz zudem weitergehend auf und dient als schnelle und direkte Verbindung vom Bahnhof in Richtung Arena und der Lahn. Verknüpft man die Fahrradwegesituation und die Positionierung der Straßenbeleuchtung, so fällt auf, dass es hinsichtlich der Beleuchtung des Lahnradweges einige Lücken gibt. Gerade zu Beginn des Radweges in der Inselstraße ist die Beleuchtungssituation unzureichend und kann stellenweise für die Bildung von Angsträumen verantwortlich sein. Die Beleuchtung ist in den anderen Teilgebieten jedoch weitestgehend flächendeckend aufgestellt.

4.1.8 Stadtstruktur

Die achte Analysekarte beschäftigt sich mit dem Thema der übergeordneten Stadtstruktur und geht auf sehr vielschichtige Aspekte dieses Bereiches ein. Wie in der Karte zu sehen, sind den verschiedenen Farben jeweils unterschiedliche Elemente zugeordnet, die die Stadtstruktur des Bahnhofsquartiers beschreiben. Dies sind zum Beispiel Plätze, die mit einem orangenen Stern abgebildet sind oder auch stadtbildprägende Gebäudekanten, welche durch orange Rahmen um die Gebäude dargestellt werden. Außerdem werden Orientierungspunkte mit Hilfe des gelben Pentagons gekennzeichnet, an denen es für einen Besucher der Stadt notwendig ist, sich zurechtzufinden. Ebenso werden stadtbildprägende Gebäude mit Hilfe der grünen, flächigen Darstellung abgebildet und bauliche Anlagen mit Barrierewirkung mit roten Flächen dargestellt. Letztes Element der Darstellung ist die Kennzeichnung von Sichtachsen im Gebiet. Diese sind untergliedert in „vorhandene Sichtachsen", „eingeschränkte Sichtachsen" und „mögliche Sichtachsen" und sollen die Sichtbeziehungen, respektive die Sichteinschränkungen entlang der Bahnhofstraße auf die Lahn wiederspiegeln.

Wie auf der Karte sehr gut zu erkennen, befinden sich im Gebiet sehr viele Plätze, die allerdings als Plätze kaum wahrnehmbar und an denen markante Orientierungspunkte notwendig sind, die es den Menschen leicht machen, sich im Gebiet zurechtzufinden und die Gebäude, Straßen und Grünzüge zuzuordnen. Die Verteilung dieser Plätze und Punkte ist im gesamten Gebiet relativ gleichmäßig. Auch die Verteilung der stadtbildprägenden Gebäude und Raumkanten ist sehr großflächig. Die Gebäude mit Wiederkennungswert und die Raumkanten, die durch ihre markanten Elemente das Stadtbild prägen, sind reichlich vorhanden. Diese

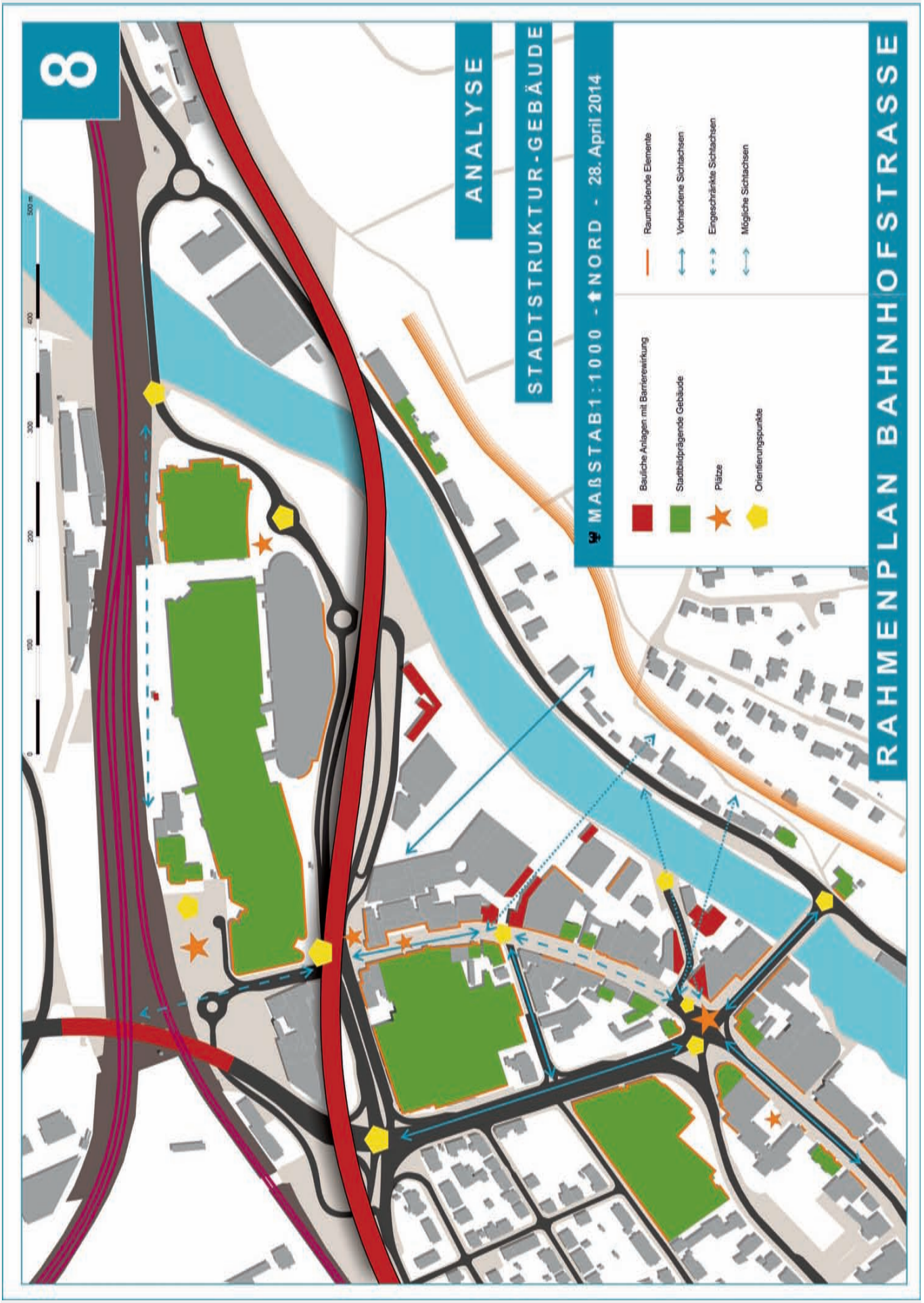


Abb. 38: Analyseplan 8 - Stadtstruktur - Abbildung verkleinert

dienen in Verbindung mit den Plätzen ebenfalls als Orientierungsmöglichkeit. Das Forum, die Coloraden und auch kleinere Gebäude wie das Sarges-Haus oder das Euler-Haus stellen diese Orientierungsmöglichkeiten dar. Ein weiteres wichtiges Element ist zudem der Steilhang des Deutscherrenbergs im Hintergrund der Lahn. Die Sicht von der Bahnhofstraße auf die Lahn wird essentiell von diesem Steilhang im Hintergrund geprägt, weshalb dieser ebenfalls als wichtiges raum- und stadtbildprägendes Element betrachtet werden muss.

Leider gibt es auch einige bauliche Anlagen die eine Barrierewirkung aufweisen und die die Sicht auf oder den Weg zur Lahn versperren. Die B49 Hochstraße ist eine dieser baulichen Anlagen, da sie als ein trennendes Element zwischen Bahnhof und Bahnhofstraße wahrgenommen wird. Die bauliche Barriere- oder Trennwirkung setzt sich auch in Bezug auf die Sichtachsen innerhalb des Gebiets fort. Bauliche Elemente wie zum Beispiel ein kleiner Anbau am Mauritius-Gebäude sorgen dafür, dass der generell mögliche Blick auf die Lahn verbaut ist.

4.1.9 IMISSION-STÖRUNGEN

Die neunte Analysekarte beschäftigt sich mit den Immissionen und störenden Elementen. Diese Karte wurde auf Grundlage der Daten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angefertigt. Das HLUG hat Dezibel-Messungen an den Straßen des Gebiets durchgeführt und in dem nebenstehenden Plan kartiert. Die Messungen stellen die Nachtwerte der Lärmbelästigung dar. Die Abstufung der Lärmwerte ist durch die verschiedenen Farben gekennzeichnet, wobei die gelbe Farbe Werte von <45 bis 50 dB symbolisiert. Die braun gekennzeichneten Flächen stellen Lärmbelastungen von 50 bis 55 dB dar. Die rosa Flächen symbolisieren den Bereich von 55 bis 60 dB, orange Flächen 60 bis 65 dB. Die rot gekennzeichneten Bereiche sind die am stärksten vom Lärm betroffenen Areale und stehen für eine Belastung von 65 bis maximal 70 dB.

Neben den Lärmbelastungen der einzelnen Teilgebiete lässt sich auf der Karte ebenfalls die Trennwirkung der Verkehrsachsen feststellen. Diese sind durch die blau hinterlegten Straßen zu erkennen. Auch die unzähligen kleinen Werbeaufsteller der Geschäfte in der Bahnhofstraße sorgen für ein unruhiges Straßenbild und sind für eine angenehme Atmosphäre und eine attraktive Einkaufsstraße nachteilig. Die Werbeaufsteller sind in der Karte mit den kleinen schwarzen Balken gekennzeichnet und sind in erster Linie in der Bahnhofstraße vorzufinden.

Inhaltlich sagt die Karte aus, dass die besonders von Lärm betroffenen Areale vor allem an der Hochstraße der B49, der Überführung nach Niedergirmes sowie rund um den Buderusplatz zu verorten sind. Die nächtliche Lärmbelastung liegt hier in großen Teilen beim Höchstwert von 65 bis 70 dB. Die weiter von der B49 enfernten Areale in der Bahnhofstraße sind hingegen relativ geräuscharm und nur wenig von der massiven Lärmbelästigung rund um die B49 betroffen.

Auf Grund dieser Tatsache würde sich eine Nutzung der oberen Stockwerke zum Zwecke des Wohnens anbieten, da die Lärmbelastung hier relativ gering ist und nicht bis in die Bahnhofstraße vordringt. Die Trennwirkung der B49 sowie der anderen Hauptverkehrsachsen, als auch deren Lärmbelastung für die angrenzenden Gebiete sind allerdings Umstände, welche sich nicht einfach beheben lassen. Ein Konzept für den Lärmschutz und eventuelle bauliche Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind Möglichkeiten, diesen störenden Einwirkungen zu begegnen.

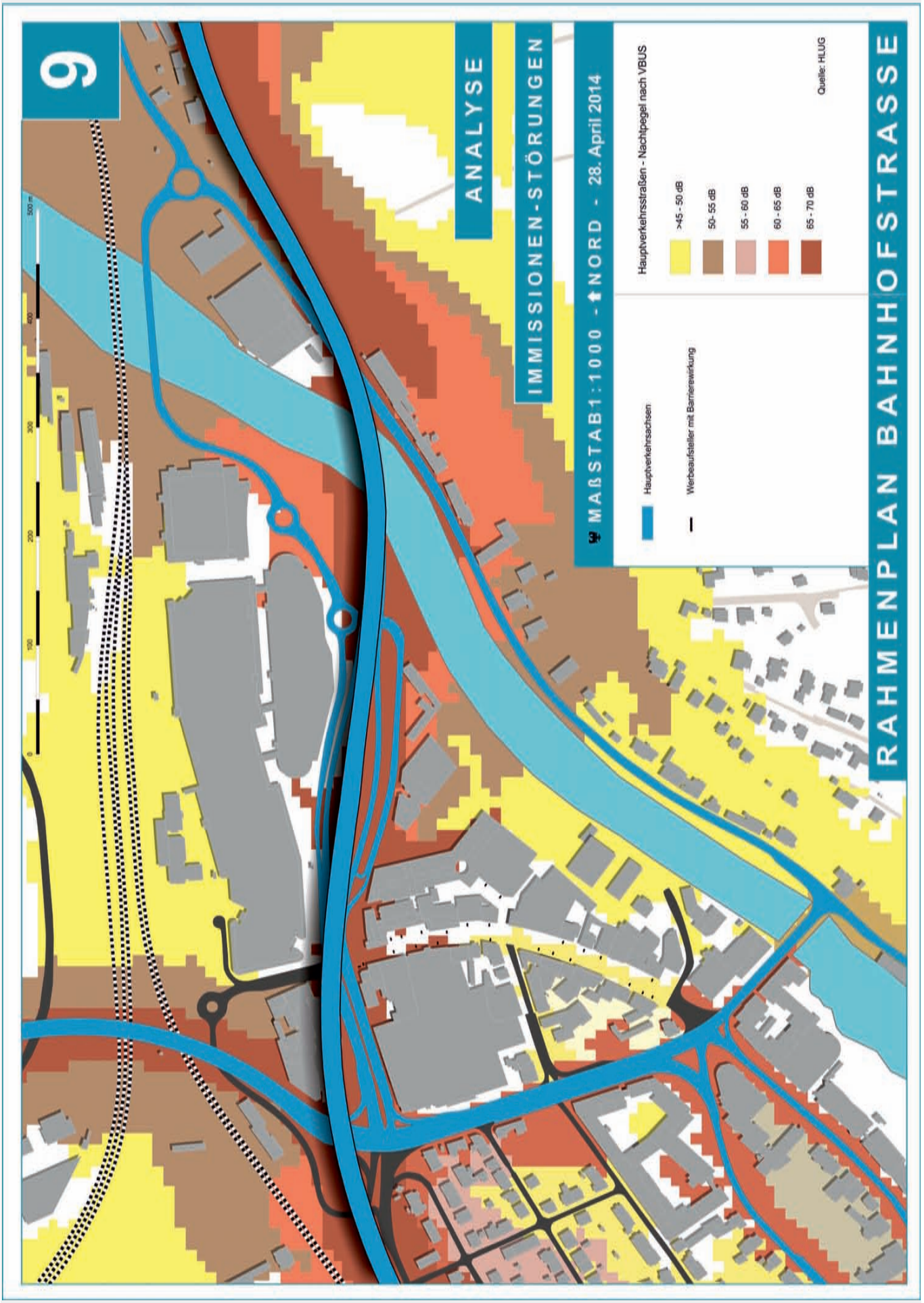


Abb. 39: Analyseplan 9 - Immissionen und Störungen - Abbildung verkleinert

4.1.10 INFRASTRUKTUR

Der zehnte und letzte Analyseplan beschäftigt sich mit der kulturellen und sozialen Infrastruktur des Gebiets sowie der gesamten Stadt Wetzlar. Diese Karte zeigt den gleichen Ausschnitt wie die neun vorhergehenden Analysekarten, unterscheidet sich allerdings hinsichtlich des Betrachtungsraumes. Da innerhalb des Gebiets im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur nur sehr wenig vorhandene Nutzung verortet werden konnte, wurde dieses Themenfeld für die Gesamtstadt Wetzlar betrachtet. Die farblich markierten Flächen zeigen hierbei die jeweilige Gruppe aus dem Gebiet der Infrastruktur an. Sofern innerhalb des Bahnhofsquartiers keine der entsprechenden Nutzungen vorhanden sind, findet sich am Rand des Kartenausschnitts eine Entfernungsangabe in einem passend farbigen Kästchen, welche angibt, wie weit es zum nächsten vorliegenden Ort mit entsprechender Nutzung ist. Der Pfeil innerhalb der Kästchen gibt dazu die Himmelsrichtung an, an dem diese Nutzung anzufinden ist. Die Teilbereiche, die durch die Farben gekennzeichnet sind, sind kulturelle und religiöse Einrichtungen (rot), Dienstleistungen, Post und Banken (blau), Kindertagesstätten (violett), Grundschulen (orange), weiterführende Schule und Einrichtungen der Erwachsenenbildung (grün), Nahversorgung (dunkelblau), Gesundheitswesen (hellblau) und öffentliche Sicherheit (gelb). Zudem wurde zur Ergänzung und auf Grund der Wichtigkeit der Erreichbarkeit der sozialen und kulturellen Infrastruktur, das barrierefreie Wegenetz erneut in diese Karte übernommen.

Wie deutlich auf der Darstellung der Karte zu erkennen, lassen sich fast keine kulturellen oder sozialen Einrichtungen im Bahnhofsquartier finden. Lediglich einige Dienstleistungsinstitutionen, Banken sowie Einzelhandel und vereinzelte Arztpraxen befinden sich im Gebiet. Die überwiegende Mehrzahl ist allerdings außerhalb des Gebiets zu verorten und ist in vielen Fällen auch durch eine relativ große Entfernung zum Bahnhofsquartier zu charakterisieren. Besonders auffällig ist weiterhin, dass die Nutzungen aus dem kulturellen und religiösen Bereichen hauptsächlich südlich der Bahnhofstraße verortet sind. Dies liegt in erster Linie daran, dass die südlich gelegene Altstadt die meisten Institutionen dieser Nutzungsgruppe beherbergt. Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind ferner genauso wenig in diesem Bereich angesiedelt wie Kindertagesstätten und Eichrichtungen der öffentlichen Sicherheit.

Das Ziel ist es, gerade im Hinblick auf die Mischnutzung, mehr Institutionen aus den entsprechenden Bereichen im Gebiet zu erhalten und zum Beispiel kulturelle Aspekte im Gebiet zu positionieren und zu integrieren. Diese können attraktivitätssteigernd wirken, die Passantenfrequenz erhöhen und das Gebiet in vielerlei Hinsicht aufwerten.

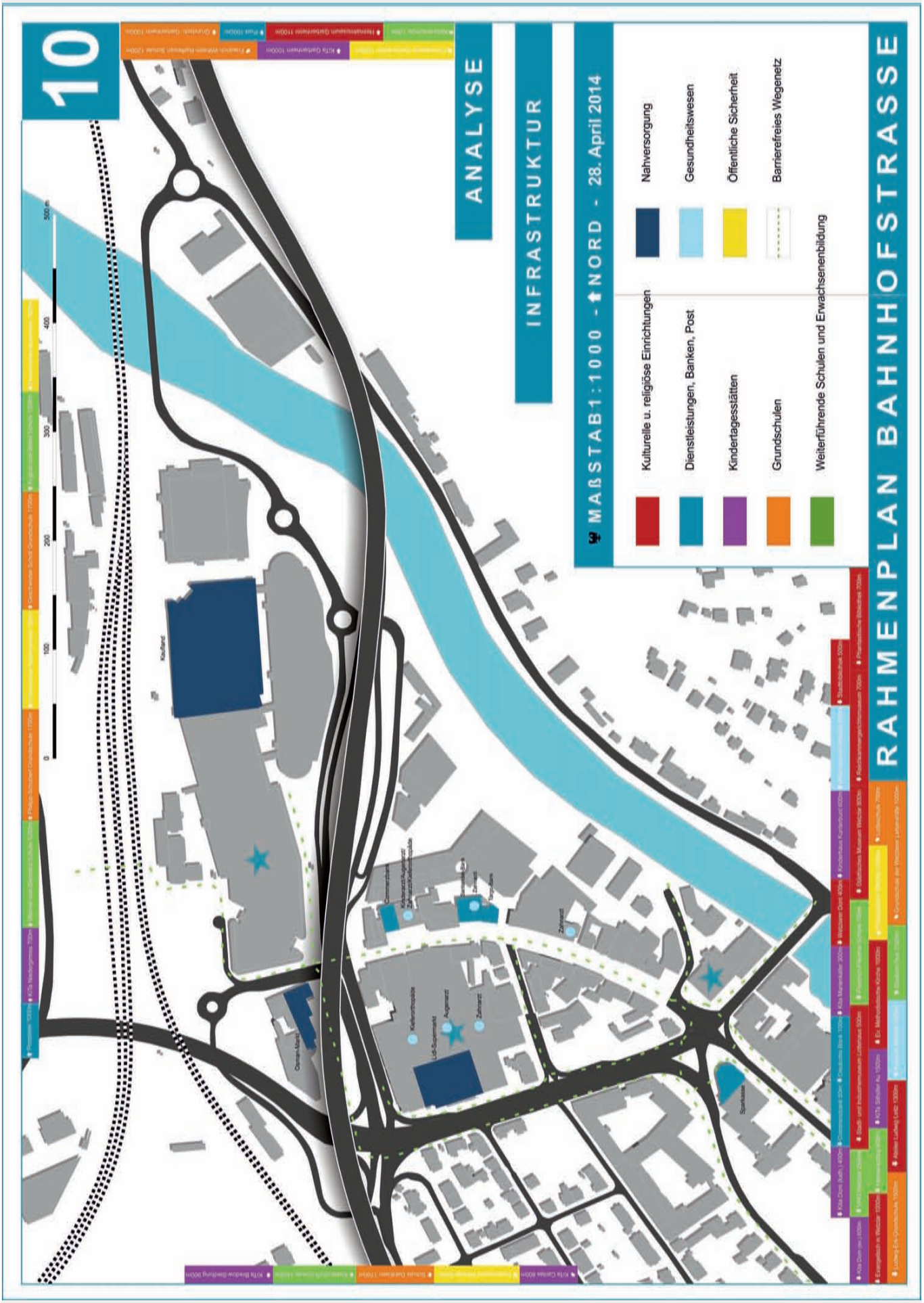


Abb. 40: Analyseplan 10 - Infrastruktur - Abbildung verkleinert

4.1.11 LEITUNGS-SUMMENPLAN

Der Plan mit dem Buchstaben J ist der Leitungssummenplan des gesamten Quartiers. Er beinhaltet die Verortung und die genaue Lage sämtlicher unterirdisch geführter Leitungen.

Die Aufstellung eines Leitungssummenplans ist ein vielschichtiger Prozess und ist mit einer großen Koordination aller Leitungsträger verbunden. Alle Leitungsträger liefern hierfür separate Daten für einen Leitungssummenplan, der in seiner endgültigen Fassung das gesamte System unterirdischer Strom-, Gas-, Fernmelde- oder Abwasserleitungen sowie die oberflächliche Verortung der Kanaldeckel und Zugangsschächte eines Teilgebiets widerspiegelt.

Dieser Plan ist insbesondere deswegen für die Beplanung eines Gebietes wichtig, da er die Möglichkeiten und den Spielraum für eventuelle bauliche Veränderungen darstellt und einen Rahmen für die Entwicklung steckt. Bauliche Maßnahmen müssen sich an der Lage der Leitungen im Erdinneren orientieren, um die Möglichkeiten des Umfangs dieser Arbeiten abstecken zu können.

Betrachtet man die Teilräume des Bahnhofsquartiers, so lässt sich feststellen, dass gerade im Bereich der Bahnhofstraße als auch am Buderusplatz ein hohes Aufkommen an unterirdischen Leitungen zu verorten ist. Dies ist einerseits ein Zeichen für eine gute Erschließung des Gebiets bezüglich der vorher angesprochenen Faktoren.

Andererseits ist auf Grund der hohen Leitungsdichte besondere Vorsicht bei Baumaßnahmen und Veränderungen oder weitergehenden Erschließungen im Erdreich angebracht.

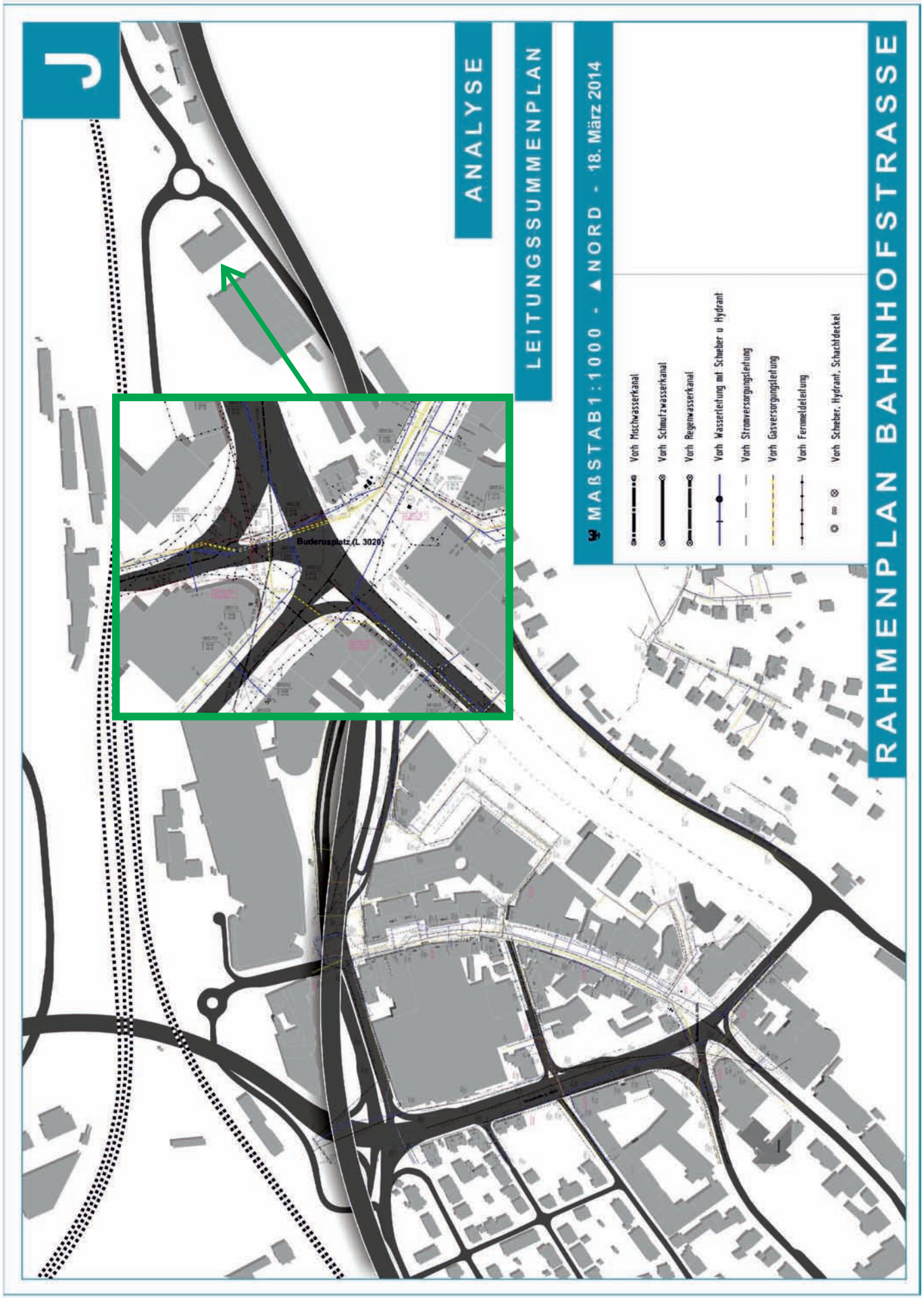


Abb. 41: Analyseplan I - Leitungssummenplan - Abbildung verkleinert

4.1.12 PLANUNGSRECHT

Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) weitestgehend als Mischgebiet dargestellt. Im Norden befinden sich zudem Sondergebiete für den Einzelhandel und die anschließenden Gewerbegebietsflächen des Dillfeldes und der Philipsstraße. Im Südosten grenzen die Wohngebietsflächen Richtung Deutschherrenberg an. Die Lahn ist mit Überschwemmungsgebietsgrenzen und der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Auenverbund Lahn-Dill dargestellt, die beide auch in der Analysekarte 4.1.6 übernommen wurden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet weitestgehend durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt:

Nr. 263 Am Deutschherrenberg

Nr. 276 Karl-Kellner-Ring/Moritz-Hensoldt-Straße

Nr. 288 Bahnhof Wetzlar

Nr. 296 Hensoldt-Werke

Nr. 299 Bahnhof-Nordseite

Nr. 401 Karl-Kellner-Ring Nordost

Nr. 402 Bahnhofstraße

Für die weitere Entwicklung des Gebietes sind die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 402 Bahnhofstraße und Nr. 288 Bahnhof Wetzlar maßgeblich, da diese den zentralen Bereich des Gebietes abdecken und auch Regelungen zum Umgang mit den Lahnuferbereichen enthalten. Die Bebauungspläne spiegeln die städtebauliche Zielvorstellung des Gebietes vor Beginn der Rahmenplanung dar und müssen im Kontext der Rahmenplanung in Form von Änderungsverfahren fortgeschrieben werden. Die vorgenannten Bebauungspläne sind in Verkleinerung im Anhang dieses Berichts enthalten.

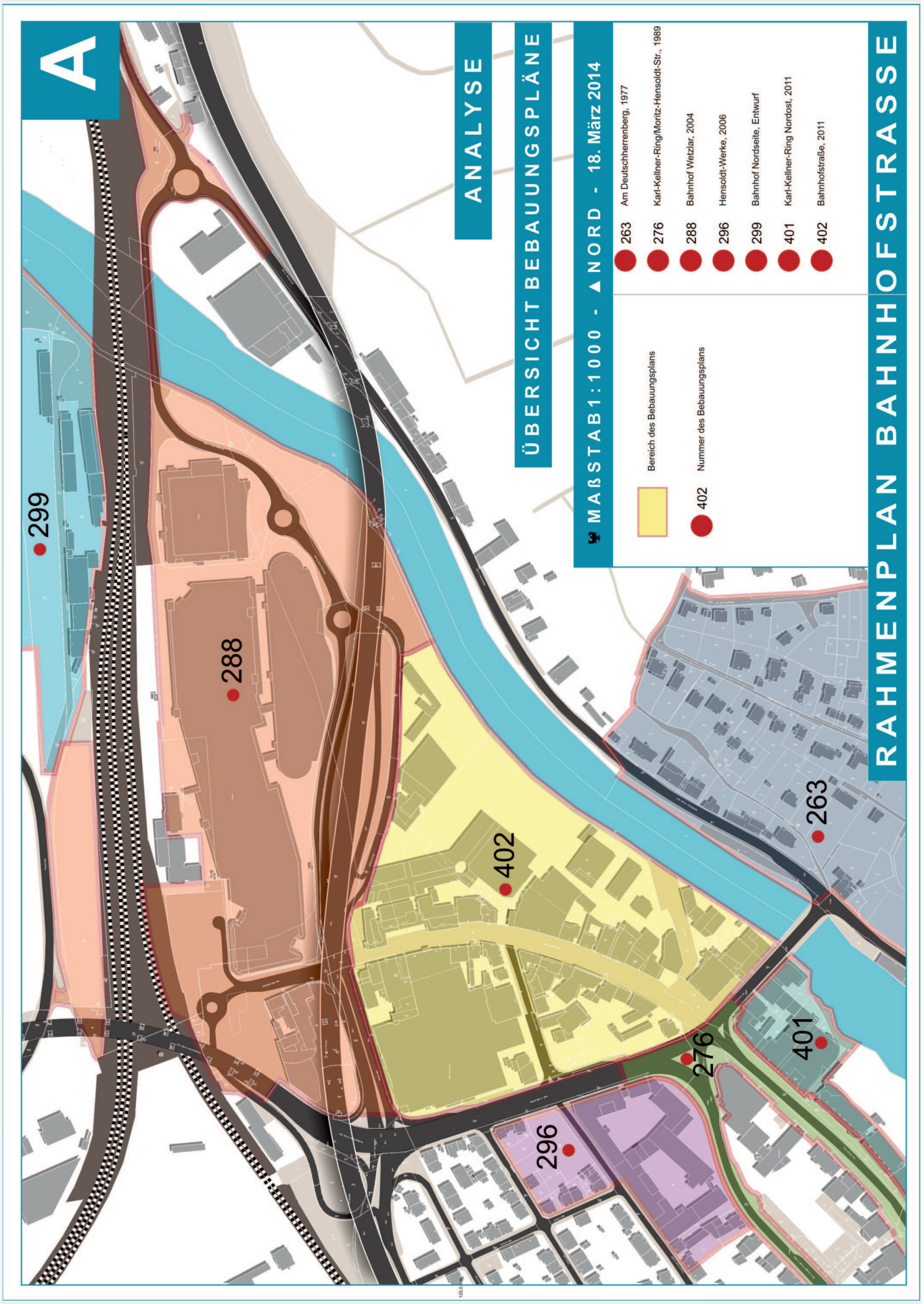


Abb. 42: Analyseplan A - Übersicht der Bebauungspläne - Abbildung verkleinert

4.2 SRSC-ANALYSE

Aus der Analysephase heraus wurde mit Hilfe der gewonnenen Informationen und den Workshopbeiträgen eine sogenannte SWOT- oder SRSC-Analyse vorgenommen. SWOT (engl.) beziehungsweise SRSC ist hierbei ein Akronym für Schwächen, Risiken, Stärken und Chancen und Diese spiegelt eine realistische Abbildung der möglichen zukünftigen Entwicklung wieder. Hierbei wird diese zum einen auf der positiven Seite mit den Stärken und Chancen, zum anderen auch auf der negativen Seite mit Schwächen und Risiken eines jeweiligen Teilgebiets angewendet. Die Analyse bietet zudem die Möglichkeit, die einzelnen Analysepunkte so zu beschreiben, dass eine Verortung der Entwicklungsansätze oder –hemmnisse vorgenommen werden kann. Wie auf den nachfolgenden Karten zu sehen, wurde diese Technik auf den bekannten Bereich angewendet, um so die Stärken und Schwächen sowie auch die Chancen und Risiken genau darstellen zu können. Im nachgelagerten Prozess wird es darauf ankommen, die Überschneidungen der einzelnen Aspekte ausfindig zu machen und zum Beispiel die Stärken und Chancen zu kombinieren, weiter zu fördern und auszubauen. Die Schwächen und Risiken hingegen sollten möglichst effektiv bearbeitet und aus dem Weg geräumt werden. Ferner kommt es außerdem darauf an, die Stärken gegenüber den Risiken abzusichern und die Schwächen mit den Aspekten der Chancen auszubessern. Im Einzelnen reicht das dargestellte Spektrum von harten Faktoren, wie etwa notwendigen baulichen Veränderungen, bis hin zu weichen Faktoren, wie etwa der Herausarbeitung von Angsträumen. Die Gesamtanalyse ist somit vielschichtig aufgebaut und betrachtet alle Faktoren im Zusammenhang miteinander. Die Wechselwirkungen untereinander werden deutlich.

4.2.1 SCHWÄCHEN-RISIKEN

Im Folgenden werden die Schwächen und Risiken näher betrachtet, die während der Analysephase und der Workshops erarbeitet wurden. Die Schwächen sind in der Karte anhand der roten Piktogramme und Symbole zu erkennen. Die Risiken, bezogen auf eine zukünftige Entwicklung, sind in orange dargestellt.

Schwächen

Einer der Hauptkritikpunkte während der gesamten Analysephase betrifft die Atmosphäre beziehungsweise das Ambiente in der Bahnhofstraße. Hierbei sind viele Faktoren als Schwäche ausfindig gemacht worden, die für einen allgemein schlechten Eindruck sorgen. Dieser Eindruck wird vor allem von den Leerständen geprägt, die durch eine verlassene und heruntergekommene Außendarstellung ein allgemein schlechtes Bild der Bahnhofstraße vermitteln. In Bezug auf die Leerstände sind vor allem das ehemalige Kaufhaus Mauritius und der Lahnhof zu nennen, die als „Problemobjekte" der Bahnhofstraße in vielerlei Hinsicht Einfluss auf die Außenwahrnehmung haben. Neben diesen herausragenden Beispielen gibt es in der Bahnhofstraße allerdings noch weitere, deutlich kleinere Gebäude, die als Leerstand einen negativen Einfluss auf das Flair und die Wahrnehmung der Passanten haben. Der Leerstand ist, bezogen auf die schlechte Atmosphäre, einer der wichtigsten und prägendsten Einflussfaktoren. Weitere Aspekte, die Einfluss auf die Atmosphäre haben, sind vor allem der teilweise störende Verkehr in der Bahnhofstraße, die trennende Wirkung der B49 sowie deren Lärmbelastung auf das Gebiet und zuletzt die Ausbildung von Angsträumen in einzelnen Teilgebieten. Die B49 Hochstraße ist laut Analyse einer der größten Störfaktoren und eine ausgemachte Schwäche des Gebiets. Durch die trennende Wirkung schottet sie die Bahnhofstraße

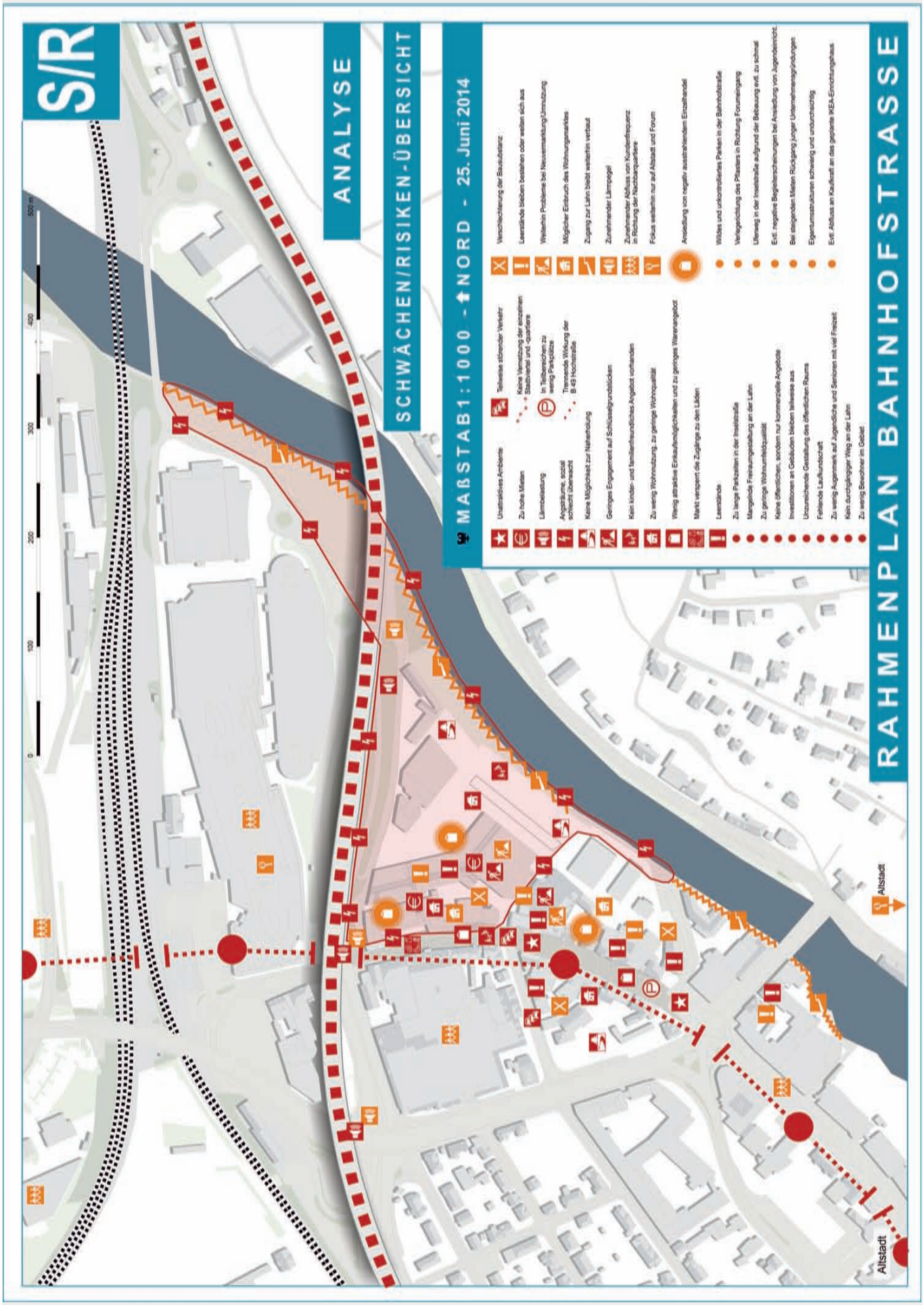


Abb. 43: Analyseplan SR - Schwächen und Risiken - Abbildung verkleinert

indirekt von dem belebten Areal rund um den Bahnhof ab und sorgt somit dafür, dass dieser hochfrequentierte Bereich wenig positiven Einfluss auf die Bahnhofstraße ausüben kann. Außerdem wird der Lärm der Hochstraße als störender Faktor in Bezug auf die Aufenthaltsqualität innerhalb der Bahnhofstraße angesehen. Der Lärm sorgt für eine unruhige und wenig entspannte Atmosphäre. Als Folgewirkung hierauf wird eine Ansiedlung von gemütlichen Straßencafés zur Steigerung der Atmosphäre in diesem Teilgebiet in der Nähe des Bahnhofs als schwierig angesehen. Diesbezüglich ebenfalls als Schwäche angesehen werden kann der teilweise vorherrschende Liefer- und Parkverkehr in kleinen Teilen der Bahnhofstraße. Dieser wurde in der Analysephase immer wieder als störend bezeichnet und somit als Schwäche in die SRSC-Analyse aufgenommen. Auch dieser geringe Verkehr sorgt dafür, dass der allgemeine Eindruck des Gebiets verschlechtert wird und ist somit ein wichtiger Baustein für eine zukünftige Verbesserung.

Ein weiterer bedeutender Aspekt ist die Ausbildung von Angsträumen auf Grund der vorher angesprochenen Kritikpunkte und Schwächen des Gebiets. Der Leerstand, eine geringe Frequentierung, Lärm und die abschottende Wirkung einzelner Objekte sorgen für diese Angsträume. In der Karte sind diese mit Hilfe des rot hinterlegten Bereiches dargestellt. Wie auf der Kartierung zu erkennen, ist vor allem der Bereich des rückwärtigen Lahnhofs als Angstraum klassifiziert worden. Die Kundenfrequenz ist in diesem Bereich besonders gering, die Leerstandsrate hingegen sehr hoch. Dies sorgt für die Bildung dieses Unwohlsein und ist für einen Stadtteil oder ein Quartier eine Schwäche, die es gilt so schnell wie möglich durch adäquate Maßnahmen zu beseitigen.

Ein weiteres Feld, das als Schwäche der Bahnhofstraße ausgemacht wurde, ist die Tatsache, dass es keine Naherholungsflächen gibt. Die Natur und somit Flächen zur Regeneration und zur Erholung sind unterrepräsentiert. Ferner gibt es keinerlei Möglichkeiten für Kinder, sich im Gebiet aufzuhalten und zu beschäftigen. Spielplätze oder Spielmöglichkeiten sind nicht vorhanden, es muss ein relativ weiter Weg zurückgelegt werden, um auf den nächsten Spielplatz zu gelangen. Nicht nur das Angebot für Kinder ist verbesserungswürdig, auch die nicht vorhandenen beziehungsweise sehr limitierten Angebote für Jugendliche werden als Schwäche klassifiziert.

Bezüglich der wirtschaftlichen Aspekte ist vor allem das geringe, wenig vielfältige und zu selten hochwertige Angebot an Waren und Dienstleistungen in der Bahnhofstraße Kritikpunkt während der Analysen gewesen. Die wenigen hochwertigen und attraktiven Angebote können keine zufriedenstellende Kundenfrequenz erzeugen. Die Folge ist, dass nur wenige Kunden in die Bahnhofstraße kommen. Waren und Güter werden in anderen Bereichen Wetzlars oder direkt im Internet gekauft. Die Bahnhofstraße hat demzufolge auf Grund der teilweisen Qualitätsmängel bezüglich des Angebots wenig Magnetwirkung. Dies kann auch auf den vorher angesprochenen Leerstand zurückgeführt werden, der selbstverständlich keine Kunden ins Gebiet zieht und daher mitverantwortlich für die geringe Frequentierung und ein immer weniger differenziertes Warenangebot ist. Auch der allgemein als positiv und belebend charakterisierte Wochenmarkt hat stellenweise Schwächen aufzuweisen. Diese beziehen sich vor allem auf die Aufstellung der Marktbuden und deren abgrenzenden und abschottenden Wirkung gegenüber den umliegenden Geschäften. Die Buden stellen die Ladenfronten zu und wirken für diese eher als abgrenzende Barriere zum hochfrequentierten

Marktgeschehen. Zufällige Laufkundschaft in den Geschäften ist daher selten.

Ein besonders wichtiger Aspekt, der nicht direkt sichtbar ist, ist das fehlende Engagement von Eigentümern bedeutender Schlüsselgrundstücke. Diese wenigen Eigentümer sorgen dafür, dass das hohe Engagement der anderen Besitzer nicht die Früchte tragen kann, die es verdienen würde. Eingeschränkte Kommunikationsbereitschaft ist das größte Problem bezogen auf diese wenigen, allerdings zugleich großen und entscheidenden Grundstücke und Gebäude. Als weitere Schwäche wurde eine stellenweise zu geringe Investitionsbereitschaft in die bestehende Bebauung in der Bahnhofstraße thematisiert, die für einen „Verfall" der bestehenden Bebauung sorgt und das Straßenbild im negativen Sinne prägt.

Eine zu geringe Wohnnutzung der Gebäude wurde weiterhin als Schwäche betitelt. Folgewirkung wie zum Beispiel die geringe Frequentierung auf Grund dieser Tatsache sind Effekte die die Entwicklung hemmen und nicht positiv zum Aufbau einer lebendigen Straße beitragen. Ebenfalls ist das Thema der Zugänglichkeit zur Lahn wiederholt und mit Nachdruck als Schwäche ausgemacht worden. Dieser Punkt stellt einen essentiellen Aspekt der Entwicklungshemmnisse dar und ist daher aktuell als große Schwäche zu betrachten. Der aktuelle Status Quo ist vor allem durch die Tatsache der Zugänglichkeit, andererseits auch durch eine eingeschränkte Sicht auf die Lahn negativ zu bewerten.

Letzter Punkt der Schwächen-Analyse ist der der Parkplatzausrichtung und Verteilung innerhalb des Gebiets. Rein quantitativ sind ausreichend Stellplätze im Gebiet vorhanden, diese sind allerdings nicht optimal beziehungsweise nicht gleichmäßig über das Gebiet verteilt. So entsteht der Eindruck, dass nicht genügend Stellplätze vorhanden sind. Ein Parkraumkonzept wird sich in Zukunft mit diesem Problem tiefergehender beschäftigen und sich der besseren Anordnung und Information der Kunden über die Möglichkeiten annehmen.

Risiken

Die Beschreibung der Risiken befasst sich in erster Linie mit Aspekten, die in Zukunft auftauchen können, sofern keinerlei Handlung vorgenommen wird, oder die angestoßenen Entwicklungen nicht die gewünschten Ziele erreichen.

Das wohl akuteste Risiko besteht laut Analyse vor allem im Bereich des Leerstandes und der möglichen Stagnation beziehungsweise der Verschlechterung des aktuellen baulichen Zustands einiger Immobilien. Sollte es nicht gelingen, die Eigentümer der besonders auffälligen „Problemobjekte" zu bewegen, eine Entwicklung anzustoßen, so besteht das Risiko einer Stagnation der Entwicklung für das gesamte Gebiet. Die Entwicklung des Mauritius Kaufhauses und des Lahnhofs sind daher von großer Bedeutung und stellen ein hohes Risiko für die Bahnhofstraße dar. Ebenso ist das Risiko der weiteren Verschlechterung der Bausubstanz gegeben, die ebenfalls die Atmosphäre und das Flair nachhaltig negativ beeinflussen würden. Dies würde Probleme bei der Weiter- beziehungsweise Neuvermietung etwaiger Objekte nach sich ziehen und den Prozess des Rahmenplans sowie die damit einhergehenden Entwicklungen ausbremsen. Deshalb ist es besonders wichtig, dieses Risiko auszuschalten, den Leerstand so schnell wie möglich zu beseitigen und so weitere Verschlechterungen zu verhindern. In diesem Zuge ist es allerdings auch wichtig, nicht zwanghaft und aktionistisch zu handeln, sondern darauf zu achten, welche Art von Einzelhandel sich in den leerstehenden Gebäuden ansiedelt. Hochwertiger Einzelhandel ist daher einem negativen und minderwertig ausstrahlenden

Einzelhandel vorzuziehen. Dieses Risiko ist vor allem, bezogen auf ein hochwertiges und attraktives Warenangebot, nicht zu vernachlässigen, da so die Kunden mit Hilfe dieser Angebote in die Bahnhofstraße gezogen und die Kundenfrequenz erhöht werden kann. Ein weiteres Risiko, welches sich aus der Analyse ergeben hat, ist, dass ein möglicher Einbruch des Wohnungsmarktes sowie steigende Mieten im Quartier für eine weitere Verschlechterung des aktuellen Zustandes sorgen können. Ein Wohnungsmarkteinbruch würde sowohl für die Wohnungseigentümer negative Folgen haben, aber auch die Geschäftstreibenden indirekt benachteiligen, da die Kundenfrequenz weiter sinken würde. Steigende Mieten auf Seiten der Geschäfte würden es zudem neuen Geschäften und jungen Start-Ups erschweren, sich in der Bahnhofstraße zu etablieren. Eine belebende Atmosphäre und eine attraktive Innenstadt hängen aber sowohl von den ansässigen Bewohnern als auch von attraktiven Geschäften ab, die sich gegenseitig in Wechselwirkung positiv beeinflussen.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Lahn auch zukünftig unerschlossen bleibt. Sollte sich die Zugänglichkeit der Lahn nicht durch die entsprechenden Maßnahmen verbessern, so werden Lebensqualität und Freizeitwert nahezu stagnieren und die Atmosphäre und das Flair innerhalb der Bahnhofstraße wenig bis gar nicht steigen. Ferner wird auch das Risiko einer sich erhöhenden Lärmbelastung angemerkt, die im Zuge eines durchgehenden Ausbaus der B49 entstehen könnte. Dies könnte das Risiko bergen, dass es in der Bahnhofstraße lauter und somit ungemütlicher wird. Die Ansiedlung des IKEA-Marktes auf dem ehemaligen Zementwerkgelände nördlich der Bahnhofstraße, wird gleichzeitig als Risiko und als Chance gesehen, da in den Gesprächen mit den Einzelhändlern ein gewisses Restrisiko in einem möglichen Kaufkraftabfluss vermutet wird. Dieses subjektiv gefühlte Risiko wurde jedoch bereits analysiert und ausgeschlossen. Es ist vielmehr als eine Chance zu sehen, da die IKEA Ansiedlung Kaufkraftpotential nach Wetzlar bringen wird.

Allgemein sollte nach Meinung der Beteiligten das Risiko einer zu einseitigen Betrachtung anderer Stadtteile wie zum Beispiel Altstadt oder Forum von Seiten aller Beteiligten vermieden werden. Es gilt, sich in Zukunft gleichermaßen mit dem Quartier rund um die Bahnhofstraße zu beschäftigen und alle Stadtteile gleichmäßig zu fördern. Der Rahmenplanprozess ist hierfür ein erster Ansatz und verdeutlicht, dass die Risiken rund um die zukünftigen Entwicklungen in und um die Bahnhofstraße bekannt sind und sich dieser in angemessenem Maße angenommen wird.

4.2.2 STÄRKEN-CHANCEN

In der Karte lassen sich sowohl die aktuellen Stärken als auch die Chancen, die das Gebiet in Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Gebiets aufweisen kann, erkennen. Die Stärken sind hierbei durch die grünen Symbole und Punkte gekennzeichnet, die Chancen für die Entwicklung sind mit den violetten Piktogrammen und Symbolen dargestellt. Die Vorstellung der Ergebnisse beginnt mit der Erläuterung der Stärken des Gebiets.

Stärken

Eine ausgemachte Stärke ist, dass im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße ein angenehmes Ambiente vorzufinden ist, dargestellt durch den Stern im vorderen Abschnitt in der Nähe des Forums. Dafür verantwortlich und auch als alleinstehende Stärke dargestellt, lässt sich eine stellenwei-

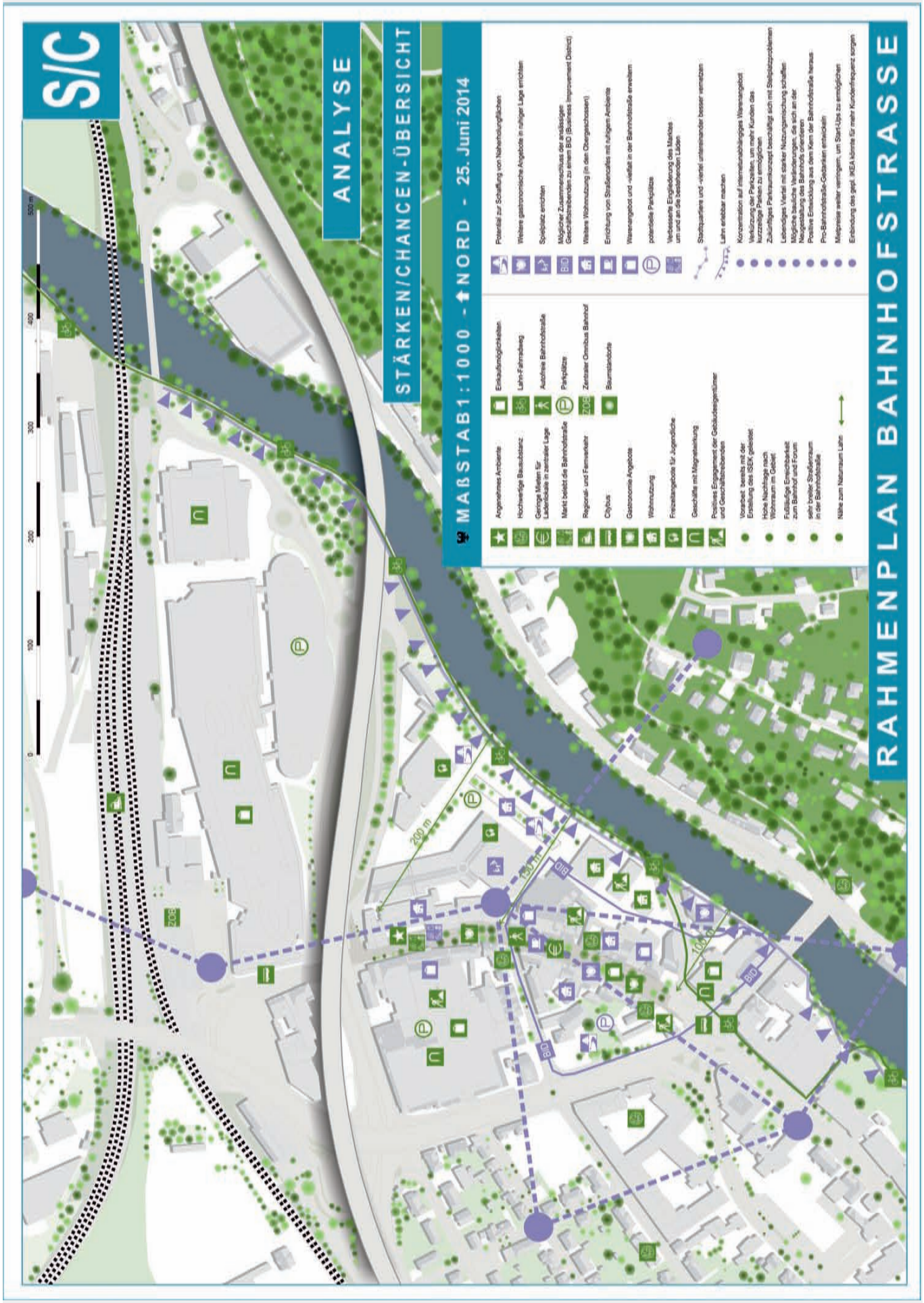


Abb. 44: Analyseplan SC - Stärken und Chancen - Abbildung verkleinert

se hochwertige Bausubstanz in einigen Bereichen der Bahnhofstraße ausfindig machen. Diese Gebäude mit hochwertiger Bausubstanz sind im gesamten Gebiet verteilt, treten allerdings nur vereinzelt auf. Als Stärke, bezogen auf den ÖPNV sowie die allgemeine Vernetzung des Gebiets mit anderen Stadtteilen und Städten, lässt sich neben dem Citybus auch die Anbindung durch den angrenzenden Bahnhof und den Zentralen Omnibusbahnhof bezeichnen. Diese Punkte sind in der vorherigen Karte mit dem Zug- beziehungsweise Bussymbol zu erkennen. Im Besonderen sind die regelmäßige und die nachfragegerechte Taktung der Busse und Züge als Stärke im Bereich des Personennahverkehrs zu betrachten. Auch im Bereich des Individualverkehrs ist die Bahnhofstraße mit Stärken ausgestattet. Die Verbindung zur B49 sowie die allgemeine Beschaffenheit des Straßennetzes kann positiv angesehen werden. Zudem wird die Anzahl der Parkplätze innerhalb des Gebiets der Nachfrage mehr als gerecht. Die Stellplätze für den vorherrschenden Bedarf können ohne Probleme bereitgestellt werden und sind stellenweise nicht gebührenpflichtig.

Bezogen auf den Einzelhandel und die wirtschaftliche Situation, kann der wöchentlich in der Bahnhofstraße stattfindende Markt als ein belebendes Element in diesem Bereich charakterisiert werden. Dieser erzeugt eine hohe Kundenfrequenz und bietet somit auch den anderen Geschäften in der Straße die Möglichkeit, Kunden in die Geschäfte zu leiten. Die autofreie Bahnhofstraße ist hierbei generell eine Stärke und sorgt für gute und passende Rahmenbedingungen für den Wochenmarkt. Der vereinzelt hochwertige Einzelhandel, genau wie die stellenweise vorhandene hochwertige Gastronomie, kann in diesem Zuge ebenfalls positiv erwähnt werden und stellt eine Stärke der Bahnhofstraße dar. Ebenso sind die großen Einzelhändler eine wichtige Instanz, die mit ihrer Magnetwirkung eine bedeutende Rolle für sämtliche Geschäfte in und um die Bahnhofstraße einnimmt. Der Drogeriehändler Müller, das Forum und auch die Coloraden stellen diese „Magnete" dar und sind für die Erzeugung von Kundenfrequenz essentiell wichtig.

Diese Angebote gilt es zu erhalten und darüber hinaus neue, hochwertige Gastronomie sowie Einzelhandel auf Grundlage dieser positiven Aspekte anzusiedeln. Dies ist vor allem auf Grund einer weiteren Stärke möglich, die während des bisherigen Prozesses ausgemacht wurde – geringe Mieten. Geringe Mieten machen es jungen Start-Ups und weiteren neuen Geschäften möglich, sich in der Bahnhofstraße anzusiedeln und zu etablieren. Gekennzeichnet sind diese Geschäfte mit geringen Mieten zudem mit einer sehr guten und zentralen Lage innerhalb der Stadt und des Bahnhofsquartiers an sich. Eine gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, die Nähe zur Bundesstraße 49 sowie die direkte Lage am Bahnhof und Busbahnhof machen den Standort in Verbindung mit geringen Mieten attraktiv.

Als Stärke im Bereich der Freizeitnutzung wurde in erster Linie der Lahnradweg ausgemacht. Die allgemeine Nähe des Gebiets zur Lahn kann schon an sich als generelle Stärke angesehen werden. Auf der Karte wird diese Nähe noch einmal genauer beleuchtet und mit Angabe von Entfernungsdaten angegeben. Wie eindrucksvoll zu erkennen, ist die Bahnhofstraße an der am weitesten von der Lahn entfernten Stelle gerade einmal 200 Meter weg. Im südlichen Bereich sind es gar nur 100 Meter, im mittleren Abschnitt ungefähr 150 Meter bis zur Lahn. Diese Lage ist ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal und ein bedeutender Aspekt der Bahnhofstraße und muss aktiver

in die Gestaltung des öffentlichen Raumes eingefügt werden. Der Lahnradweg im speziellen ist eine gute Möglichkeit, seine Zeit aktiv und in naturnaher Atmosphäre zu nutzen. Deshalb kann dieser, neben der generellen Lage an der Lahn, gesondert herausgestellt werden. Das Freizeitangebot für Jugendliche ist ebenfalls in einigen Bereichen als positiv bewertet worden und ist besonders im Bereich des Lahnhof und der dort ansässigen Diskothek zu verorten.

Neben den bereits angesprochenen Stärken in verschiedenen wirtschaftlichen Gesichtspunkten des Einzelhandels, kann die Bahnhofstraße ebenfalls im Bereich der Wohnnutzung einige Bereiche aufweisen, die als positiv bezeichnet werden können. Besonders die Neubebauung an der Inselstraße stellt hierbei, auch in Bezug auf die Nähe zur Lahn, ein wichtiges Element zur Ausbildung dieser Stärke dar. Außerdem ist es eine Stärke des Gebiets, dass eine hohe Nachfrage nach Wohnungen besteht. Eine weitergehende Wohnnutzung ist daher sinnvoll und durch die bereits heute bestehende Nachfrage wirtschaftlich gerechtfertigt.

Als letzte und zugleich überaus wichtige Stärke des Gebiets wurde das Engagement der ansässigen Bürger, Geschäftstreibenden und Eigentümer angeführt. Ohne das Engagement dieser Parteien wäre es nicht möglich gewesen, den Prozess der Rahmenplanung in diesem Maße voranzutreiben und bis hierhin so erfolgreich zu gestalten. Genauso wenig ist es ohne das weitergehende Engagement möglich, die Maßnahmen und Ideen in die Tat umzusetzen. Deswegen kann das bestehende Interesse und die große Bereitschaft zur Mitarbeit aller Beteiligten ebenfalls als große Stärke und überaus wichtige Voraussetzung im Prozess bezeichnet werden.

Chancen

Der letzte Punkt der Stärken-Analyse, das hohe Engagement der beteiligten und ansässigen Personen, ist gleichzeitig auch einer der ersten und zudem wichtigsten Punkte in Bezug auf die Chancen zur zukünftigen Entwicklung des Bahnhofsquartiers. Ein starkes Engagement aus der Bevölkerung, also aus dem Kern der Bahnhofstraße heraus, stellt einen essentiell wichtigen Teil für den Ablauf des Prozesses der Rahmenplanung und ferner für die Entwicklung dar. Die größte Chance zur Entwicklung bietet daher die angesprochene hohe Bereitschaft zur Mitarbeit und zur Veränderung aus der Bevölkerung heraus.

Neben diesem überaus wichtigen Punkt wird außerdem ein sehr großes Potenzial bezüglich der Erschließung neuer Naherholungsflächen um und an der Lahn gesehen. Das Lahnufer, das Gelände des Lahnhofs als auch das Steinbach Grundstück (Bahnhofstraße Nr. 3), wären mögliche Standorte für derartige Entwicklungen. Dieses Potenzial bietet die Chance, die Attraktivität des Gebiets und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen. Neue Bewohner bieten zudem eine große Chance zur Etablierung einer lebendigeren und attraktiveren Wetzlarer Innenstadt rund um die Bahnhofstraße. Neben Naherholungsflächen spielen diesbezüglich ebenso Spielplätze eine bedeutende Rolle. Denkbar wäre zum Beispiel der Bau eines Spielplatzes auf dem Gelände des Lahnhofs. Dies ist vor allem für junge Familien mit Kindern ein wichtiges Argument und ist daher eine große Chance, eben diese Zielgruppe als Anwohner für das Gebiet zu gewinnen. Der Atmosphäre zuträglich wäre die Errichtung von attraktiven Straßencafés in ruhiger Lage, die für ein angenehmes Flair innerhalb der Straße sorgen. Ebenfalls wäre eine verbesserte Eingliederung des bestehenden Marktes wichtig, welcher in seiner momentanen Aufstellung zwar belebend wirkt, stellenwei-

se allerdings auch die Geschäfte abschirmt und verdeckt. Eine verbesserte Eingliederung würde somit nicht nur der Attraktivitätssteigerung dienen, sondern auch die Geschäfte mehr in das Markttreiben einbeziehen. Diese könnten somit noch mehr vom wöchentlichen Markt profitieren und müssten sich nicht weiterhin über verdeckte Geschäftsfronten sorgen.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist ein möglicher Zusammenschluss in einem Business Improvement District (BID) der ansässigen Wirtschaftsbetriebe, Dienstleister und Gastronomen ein denkbarer Entwicklungsansatz, der als Chance zur Mitgestaltung und zur verbesserten Außendarstellung nach dienen kann. Auf diese Weise könnten aus dem Kern der Bahnhofstraße ebenso weitergehende Entwicklungen angestoßen und noch präziser auf die Wünsche der ansässigen Geschäftstreibenden und Eigentümer eingegangen werden.

Als große Chance wird ebenso der geplante Bau der neuen IKEA Filiale in Wetzlar betrachtet, welche einen neuen Magnetbetrieb darstellt und für erhöhte Kundenfrequenzen sorgen wird. Die vielen Besucher des IKEA können durch einen gezielt auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmten Einzelhandel mit entsprechenden Angeboten in die Bahnhofstraße gezogen werden. Ein internetunabhängiges Angebot sowie ein hochwertiger Einzelhandel stellen hierbei die größten Chancen dar, die Kundenfrequenz des IKEA zu nutzen und auf die Bahnhofstraße zu übertragen.

Es gibt viele verschiedene Aspekte, die bei der Betrachtung der Stärken und Chancen rund um die Bahnhofstraße berücksichtigt werden müssen. Die Chancen ergeben sich aus den bestehenden Stärken, andererseits zeigen einige Chancen aber auch auf, dass bisherige Aspekte zu wenig, beziehungsweise gar nicht genutzt wurden. Hier gilt es in den nachfolgenden Prozessen die Stärken zu erhalten und weiter auszubauen sowie die Chancen zu nutzen und zu Stärken zu entwickeln.

4.3 ZUSAMMENFASSUNG

Die SRSC-Analyse zeigt, dass es in Bezug auf die Stärken und Chancen sowie die Schwächen und Risiken verschiedenste und sehr differenziert zu betrachtende Aspekte gibt, die es gilt zu berücksichtigen. Zum einen spielen die sehr harten Fakten und Faktoren in dieser Analyse eine wichtige Rolle. Nicht weniger wichtig sind allerdings auch die weichen Faktoren, die bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung und positiven Veränderungen in der Zukunft essentiell sind. Verschiedenste Stärken und Schwächen wurden mit Hilfe der Workshops und der tatkräftigen Unterstützung aller Beteiligten ausgearbeitet und in den vorher vorgestellten Plänen kartiert und grafisch aufgearbeitet.

Zusammenfassend lassen sich die größten Stärken des Gebiets vor allem durch das große Engagement der Ansässigen und Beteiligten, einen guten Personennahverkehr und die gute Lage mit direkter Nähe zur Lahn und guter Anbindung an den Bahnhof und Busbahnhof charakterisieren. Außerdem sind teilweise hochwertiger Einzelhandel und ein großes Entwicklungspotenzial in Bezug auf eine Mischnutzung in Verbindung mit Wohneinheiten eine große Stärke, die es gilt weiter zu festigen. Gleichzeitig stellt dieses Potenzial die Chance dar, eine Entwicklung anzutreiben, die sich nicht nur in Richtung eines attraktiveren und aktiveren Stadtviertels mit viel Flair und gemütlicher Atmosphäre bewegt, sondern auch eine wirtschaftliche Kraft aus dem Herzen Wetzlars darstellen kann. Es gibt damit in der zukünftigen Entwicklung, so in der Analyse zu erkennen,

viele Chancen, diese vorhandenen Stärken zu festigen, auf ihnen auf- und sie gleichzeitig auszubauen.

Die heraustretenden Schwächen des Gebiets sind in erster Linie die hohe Leerstandsrate, atmosphärische Defizite auf Grund von Lärm sowie unattraktiver Bebauung, ein zu geringes und teilweise nicht hochwertiges Warenangebot sowie die Tatsache, dass es keinerlei Möglichkeiten zur Naherholung und keine Zugänge an die Lahn gibt. Diese Schwächen sind besonders kennzeichnend und prägen das Gebiet zusehends. Der erste Gedanke vieler Einwohner zum Thema Bahnhofstraße ist oftmals von den oben beschriebenen Aspekten geprägt. Daher gilt es diesen Schwächen entgegenzutreten, sie mit Hilfe der Stärken und den möglichen Chancen und Entwicklungsansätzen zu beseitigen. Dies wird im Rahmen der aktuellen Rahmenplanung getan. Die Stadt Wetzlar sowie die Anwohner, Geschäftstreibenden und Eigentümer treten diesen Schwächen entgegen und wollen verhindern, dass die Risiken, welche zweifelsfrei bestehen, zu weiteren Schwächen heranreifen. Die Rahmenplanung in der Bahnhofstraße und die Prozesse, die diesbezüglich in Mitarbeit der ansässigen Beteiligten durchgeführt werden, zielen deshalb darauf ab, die Stärken zu festigen und auszubauen, die bestehenden Chancen zu nutzen, die Schwächen zu minimieren und die Risiken zu beseitigen.

5.

Ideenentwicklung

5.1 HERANGEHENSWEISE

Die Herangehensweise bezüglich der Ideenentwicklung hat sich in der praktischen Umsetzung anders dargestellt, als es in den theoretischen Überlegungen im Vorfeld des Prozesses angedacht war. Ursprünglich sollten die Ideen erst im Ideen-Workshop diskutiert und mitgeteilt werden. Praktisch hat sich jedoch auf Grund der dynamischen Prozesse während der vorgelagerten Veranstaltungen und Workshops anders dargestellt. So wurden von Seiten der Bürger, der Eigentümer und der Geschäftstreibenden schon während der Analyse-Workshops konkrete Ideen formuliert und konkretisiert, sodass sich die Analyse mit der Formulierung von Ideen und Maßnahmen vermischte.

Um diesem Umstand gerecht zu werden, wurde ein Ideenspeicher während der Workshops eingeführt, in dem die bereits aufkommenden Ideen niedergeschrieben und somit konserviert wurden. Auch wenn in den Analyse-Workshops nicht genauer auf diese Vorschläge und Überlegungen eingegangen werden konnte, wurde sichergestellt, dass diese im späteren Prozess, während der Ideenphase, wieder abgerufen und eingebracht werden konnten. Die vorab geäußerten Ideen konnten somit im späteren Prozess als Impuls und als Denkanstoß für die Beteiligten dienen und sorgten für eine noch ergebnisreichere Ideenphase.

Im Endeffekt hatte die Schaffung dieses Ideenspeichers und die frühzeitige Formulierung von Ideen etliche positive Seiten, da dieser viele Denkanstöße setzen konnte und auch in den frühen Phasen die Grenzen der reinen Analyse durchbrach. Diese Tatsache sorgte am Anfang der Ideenphase für eine breit aufgestellte Basis und ließ gleichzeitig Rückschlüsse auf die vorgelagerten Veranstaltungen zu.

5.2 DIE SECHS HANDLUNGSFELDER

Aus der Analyse heraus wurden folgende sechs Handlungsfelder für die nachhaltige Entwicklung der Bahnhofstraße, in Zusammenschluss mit den von der Wetzlarer Bürgerschaft eingebrachten Anregungen, erarbeitet. Sie spiegeln die aufgedeckten Schwachstellen mit Verbesserungspotenzial wider und decken die Wünsche und Vorstellungen der zukünftigen Entwicklung ab. Die Handlungsfelder sind hierbei als Überbegriff für verschiedene Unterthemen zu verstehen, die ebenfalls nachfolgend genauer beleuchtet werden. Die Erläuterungen stehen unter der Überschrift „Chancen ergreifen" und sollen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Felder aufzeigen. Jedes Handlungsfeld deckt einen differenzierten Bereich der zukünftigen Arbeitsbereiche ab,

trotzdem finden sich viele der Entwicklungsmöglichkeiten in verschiedenen Handlungsfeldern wieder. Sie greifen sozusagen ineinander und bilden am Ende ein Handlungsgerüst, das als Gesamtkonzept zu verstehen ist.

Handlungsfeld 1: Attraktive Geschäfte und Angebote

Der Wunsch nach attraktiven Angeboten in hochwertigen Geschäften in der Bahnhofstraße ist eines der sechs Handlungsfelder. Hierbei ist es wichtig, sowohl den Einzelhandel, als auch die Gastronomie in dieses Handlungsfeld mit einzubeziehen und beide separat voneinander und gleichzeitig abgestimmt aufeinander zu betrachten. Es gilt, das allgemeine Warenangebot sowie das gastronomische Angebot attraktiver zu gestalten und gegebenenfalls zu erweitern. Ein Vorteil auf gastronomischer Seite ist die ruhige Lage der Bahnhofstraße, die es möglich macht, Cafés und Restaurants in angenehmer Atmosphäre zu etablieren, die zum Verweilen einladen.

Außerdem ist die Möglichkeit eines Zusammenschlusses der Gastronomen und Einzelhändler ein Unterpunkt des Handlungsfeldes „Attraktive Geschäfte und Angebote". Durch den Zusammenschluss in einem sogenannten Business Improvement District (BID) können die ansässigen Geschäftstreibenden eigene Ideen verwirklichen und sich selbst an der Entwicklung beteiligen. Frei übersetzt könnte man einen BID als einen „innerstädtischen Geschäftsbereich, der gestärkt wird," interpretieren. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen klar abgegrenzten Bereich, innerhalb dessen sich Grundeigentümer sowie Gewerbetreibende für einen festgelegten Zeitraum zusammenschließen, um Maßnahmen zur Verbesserung ihres Quartiers durchzuführen. Da sich die meisten BIDs in Innenstadtbereichen oder Stadtteilzentren befinden, zielen die Maßnahmen in erster Linie auf die Stärkung der Geschäftslage ab, schließen aber in der Folge die Verbesserung als Wohn- und Kulturstandort mit ein.

Als weitere Maßnahme im ersten Handlungs-

Abb. 45: Themenbild zu Handlungsfeld 1 „Attraktive Geschäfte und Angebote"

Abb. 46: Themenbild zu Handlungsfeld 2 „Verbesserung der Erschließungs-, Wege- und Parksituation"

feld kann die bessere Eingliederung des Marktes um und in die bestehenden Ladenzeilen angesehen werden. Aktuell werden die Stände des Marktes von einigen Gewerbetreibenden als teilweise störend wahrgenommen, da diese ihre Geschäfte nicht genügend einbeziehen, beziehungsweise sie gegenüber dem Markt stellenweise abgrenzen.

Als Vorschläge für die Umsetzung der im Handlungsfeld angegeben Punkte könnte eine Konzentration des Warenangebots auf internetunabhängige Waren ein wichtiger Aspekt sein. Eine Verringerung der Mieten würde es ferner ermöglichen, junge Start-Up-Unternehmen anzuziehen und es erleichtern, sich für die Bahnhofstraße oder den Lahnhof als Standort für ein Geschäft zu entscheiden. Allgemein gilt es, die Anreize für neue und junge Unternehmen zu erhöhen und somit für ein frisches Angebot zu sorgen. Hierbei könnte auch die Einbindung des zukünftig in Niedergirmes ansässigen IKEA-Marktes eine wichtige Rolle spielen. Die Kundenfrequenz in der Stadt Wetzlar wird durch den Bau des Möbelhauses steigen, diese Tatsache sollten sich die Geschäftstreibenden der Bahnhofstraße zu Nutze machen und die Menschen durch Alleinstellungsmerkmale des Gebiets, besondere Events und attraktive Angebote, auch zu einem Besuch der Bahnhofstraße bewegen.

Handlungsfeld 2: Verbesserung der Erschließungs-, Wege- und Parksituation

Das zweite Handlungsfeld umfasst die Verkehrs-, Wege- und Parkplatzsituation in und um die Bahnhofstraße. Außerdem beinhaltet es die Vernetzung der einzelnen Stadtteile Wetzlars untereinander und die Erschließung neuer Teilgebiete innerhalb des Quartiers. Speziell dem Thema „Stellplätze für PKW" muss sich in Zukunft intensiv gewidmet werden. Das geplante Parkraumkonzept der Stadt Wetzlar beschäftigt sich künftig eingehend mit diesem Thema und wird diesem durch verschiedenartige Ansätze begegnen. Durch eine große Anzahl von potenziellen Parkplätzen sind die

Voraussetzungen zweifelsohne gegeben, allerdings ist die Verortung stellenweise nicht optimal, um den Parkraum für einen Besuch gerade der südlichen Bahnhofstraße zu nutzen. Wichtig ist es ebenso, diese Parkmöglichkeiten in das Bewusstsein der Menschen zu bringen und durch exakte und durchgehende Beschilderung auf die zahlreich vorhandenen Stellplätze hinzuweisen. Ebenso wird das Thema der zuvor angesprochenen Verkürzung der Parkzeiten auf vorhandenen Kurzzeitparkplätzen in dieser Betrachtung eine wichtige Rolle einnehmen. Das Parkraumkonzept wird sich diesem und weiteren Inhalten in Zukunft noch intensiver annehmen.

Weiterer Betrachtungsaspekt dieses Handlungsfeldes ist zudem die Erschließung neuer Zugangsmöglichkeiten zur Lahn. Die Lahn muss erlebbar gemacht werden und durch die Öffnung der Uferabschnitte direkt erreichbar sein. Dieser Punkt nimmt über den gesamten Prozess der Rahmenplanung einen immens wichtigen Teil der Planung ein.

In diesem Handlungsfeld ist dieses Thema ein essentieller Bestandteil, da es in erster Linie darum geht, die Wege- und Zugangsmöglichkeiten zur und an der Lahn zu optimieren.

Neben Parkraumkonzeption und dem Thema der Zugänglichkeit der Lahn ist auch die Vernetzung und Abstimmung der einzelnen Stadtquartiere der Gesamtstadt Wetzlar ein erheblicher Aspekt der Erschließungssituation im Bereich des Bahnhofsquartiers. Die Zugänglichkeit aus anderen Stadtvierteln und der Übergang von Quartier zu Quartier sollte möglichst noch harmonischer und barrierefreier gestaltet werden. Hierzu zählen unter anderem die Straßen- und Wegeverbindungen, als auch die Beschilderung innerhalb der verschiedenen Stadtteile.

Handlungsfeld 3: Anbindung an das Lahnufer

Die besondere Wichtigkeit der Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zur Lahn findet in einem eigens vorgesehenen

Abb. 47: Themenbild zu Handlungsfeld 3 „Anbindung an das Lahnufer"

Handlungsfeld Anerkennung. Losgelöst von der Wege- und Erschließungssituation wird in diesem Handlungsfeld die allgemeine Tatsache der Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten, Gastronomie an der Lahn und eventuellen weiteren Freizeitaspekten thematisiert.

Wichtigster Aspekt dieses Handlungsfeldes ist es, das vorhandene Potenzial der Lahn als Freizeit- und Erholungsraum zu erleben und zu nutzen. Eine bessere Nutzbarkeit der Lahn und des Lahnufers zum Zwecke der Erholung würde eine Aufwertung des Gesamtquartiers mit sich bringen, welche wiederum eine positive Entwicklung begünstigt. Ein erweitertes Gastronomieangebot direkt am Flusslauf sowie Sport- und Freizeitaktivitäten wären ein erheblicher Zugewinn in Bezug auf den Freizeitwert des Gebiets. Die Lahn erlebbar und zugänglich zu machen, hat daher höchste Priorität, wenn es darum geht, ein aktives und lebendiges Quartier zu Schaffen. Dies könnte zum Beispiel auch durch die Errichtung eines Parks oder einer Grün- und Erholungsfläche in Wassernähe geschehen. Ein Kanu- oder Tretbootverleih würde zusätzliches Potenzial zur Steigerung der Kundenfrequenz im Gebiet mit sich bringen und die gewünschte, aktive und lebendige Mischnutzung vorantreiben. Die denkbaren Ansätze zur Erschließung des Lahnareals sind zahllos und zugleich essentiell für die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsquartiers.

Handlungsfeld 4: Aufwertung Stadtbild und Atmosphäre

Das Handlungsfeld „Aufwertung des Stadtbildes und der Atmosphäre" beinhaltet vielschichtige Möglichkeiten zur Umsetzung. Zum einen befasst es sich mit einer verstärkten Mischnutzung im Quartier, zum anderen aber auch mit dem Ausbau der Grün- und Naherholungsflächen sowie ebenfalls dem Thema der Zugänglichkeit zur Lahn. Für die allgemeine Aufwertung des Gebiets ist eine generelle und umfassende Entwicklung notwendig und vorauszusetzen. Besonders die Schaffung von Naherholungsflächen,

Abb. 48: Themenbild zu Handlungsfeld 4 Aufwertung Stadtbild und Atmosphäre"

Abb. 49: Themenbild zu Handlungsfeld 5 „Wohnen und Kultur anstatt Leerstand"

Spielplätzen und Grünflächen steigern die Atmosphäre eines Stadtgebiets. Aber auch die Etablierung von gemütlichen Straßencafés und Restaurants mit Außenbereichen tragen stark zur Verbesserung des allgemeinen Stadtbildes bei und steigern die lebendige Atmosphäre innerhalb des Gebiets. Ferner ist dementsprechend eine Mischnutzung anzustreben, um dem Quartier neben den geschäftlichen Aspekten auch durch die Wohnnutzung eine Lebendigkeit zu verleihen. Diese Wohnnutzung sollte in die oberen Geschosse, dementsprechend oberhalb der geschäftlichen Nutzung der Häuserzeilen, integriert werden.

Bezüglich der baulichen Veränderungen sollte eine auf die bestehende Bebauung angepasste Sanierung angestrebt werden. Hierbei ist in erster Linie die gründerzeitliche Bebauung als Vorbild anzusehen. Die Orientierung an der bestehenden Bebauung sorgt für ein harmonisches und einheitliches Stadtbild und trägt stark zur atmosphärischen Steigerung innerhalb der Bahnhofstraße bei.

Im Weiteren ist es ebenfalls wichtig, diese Veränderungen von innen heraus, das bedeutet mit Hilfe der ansässigen Bevölkerung und der Geschäftstreibenden, zu erwirken. Eine Entwicklung auf Grund von positiven Anstößen aus dem Kern der Bahnhofstraße heraus bildet den Grundstein für eine nachhaltige Verbesserung und bringt Atmosphäre und Flair ins Gebiet.

Handlungsfeld 5: Wohnen und Kultur anstatt Leerstand

Eines der größten und ebenso auffälligsten Probleme in der Bahnhofstraße ist der bestehende Leerstand in den Geschäften des Lahnhofs, des Mauritius-Gebäudes und vereinzelter anderer Ladengeschäfte in der Bahnhofstraße selbst. Diesem Problem im Speziellen nimmt sich das fünfte Handlungsfeld „Wohnen und Kultur statt Leerstand" an. Durch die Etablierung von einzelnen kulturellen Angeboten in den betreffenden Bereichen sowie der verstärkten Wohnnutzung der

oberen Geschosse kann sowohl dem Leerstand begegnet, als auch eine erhöhte Kundenfrequenz erzeugt werden. Ferner kann die angestrebte Mischnutzung vorangetrieben werden. All diese Maßnahmen erzeugen mit Hinblick auf eine größere Anzahl von Bewohnern ein gleichzeitig lebendigeres Wohn- und Geschäftsklima.

Folgerichtig würde diese Entwicklung wiederum die in den vorherigen Handlungsfeldern erwähnten Punkte eines Ausbaus des gastronomischen Angebots nach sich ziehen und die Entwicklung weiterhin in die gewünschte Richtung vorantreiben. Auch die Erschließung der Lahn spielt, wie in allen zu bearbeitenden Handlungsbereichen, eine wichtige Rolle für Wohnen und Kultur in der Bahnhofstraße. Eine bessere Vernetzung der einzelnen Stadtquartiere ist auch für dieses Handlungsfeld wünschenswert und bezieht sich hierbei in erster Linie auf eine bessere Abstimmung des kulturellen Angebots beziehungsweise Kooperationen zwischen den Stadtquartieren. Ein kultureller Rundgang, der verschiedene Seiten Wetzlars aufzeigt und Kultur, Gastronomie und Einkauf miteinander verbindet, ist hierbei ein möglicher Ansatz zur Realisierung. Die Altstadt als Kooperationsquartier wäre zum Beispiel in Abstimmung mit Angeboten in der Bahnhofstraße eine gute Möglichkeit zum Aufbau dieser Vernetzung. Durch den Stadtbus oder zu Fuß sind die Quartiere leicht zu verbinden und beide Gebiete könnten von dieser Zusammenarbeit profitieren.

Handlungsfeld 6: Bürgerengagement

Ein sehr wichtiges Handlungsfeld stellt das „Bürgerengagement" dar. Die beste Möglichkeit für eine nachhaltige Entwicklung von Stadtgebieten ist eine enge Zusammenarbeit und stetige Abstimmung der Bürgerschaft, der Eigentümer und der Geschäftstreibenden mit den zuständigen Planungsgremien. Eine starke Bürgerbeteiligung und ein großes Engagement der Anwohner stellt einen essentiellen Teil der Arbeit dar und kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die bisherige Teilnahme der Wetzlarer Bürgerschaft sowie der ansässigen Einzelhändler und Eigentümer in der Bahnhofstraße kann hierbei als großer Erfolg angesehen werden. Durch intensive Mitarbeit, interessante Vorschläge, Anregungen und konstruktive Kritik konnten in den bisherigen Arbeitsschritten viele Ergebnisse erzielt werden. Nicht unerwähnt bleiben dürfen in dieser Hinsicht auch die bisher umgesetzten Neuerungen und Sanierungen, die einen wichtigen Anstoß und erste positive Signale gesetzt haben. Die Sanierung des Sarges-Hauses (Buderusplatz 5) und zum Beispiel die Einräumung eines Wegerechts auf einem privaten Durchgang zur Lahn sind hierbei nur exemplarisch zu nennen. Es ist daher überaus wünschens-wert, dass dieses Engagement bestehen bleibt und bis zum Ende des Prozesses aufrechterhalten und ausgebaut wird.

Als Vorschlag für eine aktive Mitgestaltung im Gebiet ist in den bisherigen Arbeitsprozessen mehrfach das Thema der Business Improvement Districts (BID) gefallen, durch die die ansässigen Geschäftstreiben eine gute Möglichkeit zur selbstständigen Verbesserung und zur aktiven Gestaltung der Bahnhofstraße haben. Events, Veranstaltungen und abgestimmte Werbekonzepte aus den BID´s heraus können als starkes Instrument zur Entwicklung dienen.

Eine ebenfalls wichtige Rolle in diesem Handlungsfeld nimmt die Vernetzung der betreffenden Personen innerhalb des Prozesses auch über eben diesen hinaus ein. Eine Abstimmung auch über den Rahmenplanprozess hinaus bedeutet eine weitergehende Arbeit an und im Gebiet und sorgt für den Erhalt der gewonnenen und erarbeiteten Inhalte. Deshalb ist eine Vernetzung aller Personen ein wichtiges Arbeitsfeld. Dies gilt

Abb. 50: Themenbild zu Handlungsfeld 6 „Bürgerengagement"

sowohl für die Zeit vor, als auch für die Zeit während und nach dem Rahmenplanungsprozess.

5.3 IDEEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG

Im Folgenden werden die Ideen aus der Bevölkerung zusammengefasst und es wird ferner zu jeder Idee eine Erläuterung beigefügt. Ideen, welche in verschiedenen Workshops doppelt aufgetreten sind, sind hierbei zusammengefasst worden. Bei den nachfolgend ausgeführten Ideen befinden sich Nummern in Klammern in den Überschriften. Diese Nummerierung ist nicht fortlaufend, sondern dient der internen Orientierung, von wem und zu welchem Zeitpunkt des Prozesses welche Idee geäußert worden ist. Jede im Prozess geäußerte Idee hat eine solche Nummer erhalten. Aus Datenschutzgründen werden zwar die Verfasser der Ideen nicht namentlich erwähnt, können jedoch über diese zugeordnete Nummer über das Planungs- und Hochbauamt der Stadt Wetzlar in Erfahrung gebracht werden, um gegebenenfalls gemeinsam an Ideen weiterzuarbeiten oder diese in Projekte umzusetzen. Wenn die genannte Idee einen lokalen Ortsbezug hat, ist dieser der Idee in der Überschrift hinter einem Vertikalstrich nachgestellt.

Beginnen wird die Aufzählung der Ideen mit den als „umsetzbar" klassifizierten. Nachfolgend werden die „teilweise umsetzbaren" Ideen dargestellt. Die „nicht umsetzbaren" Ideen sowie die Erläuterung der Gründe für die jeweilige Einstufung, folgen am Ende dieses Abschnittes.

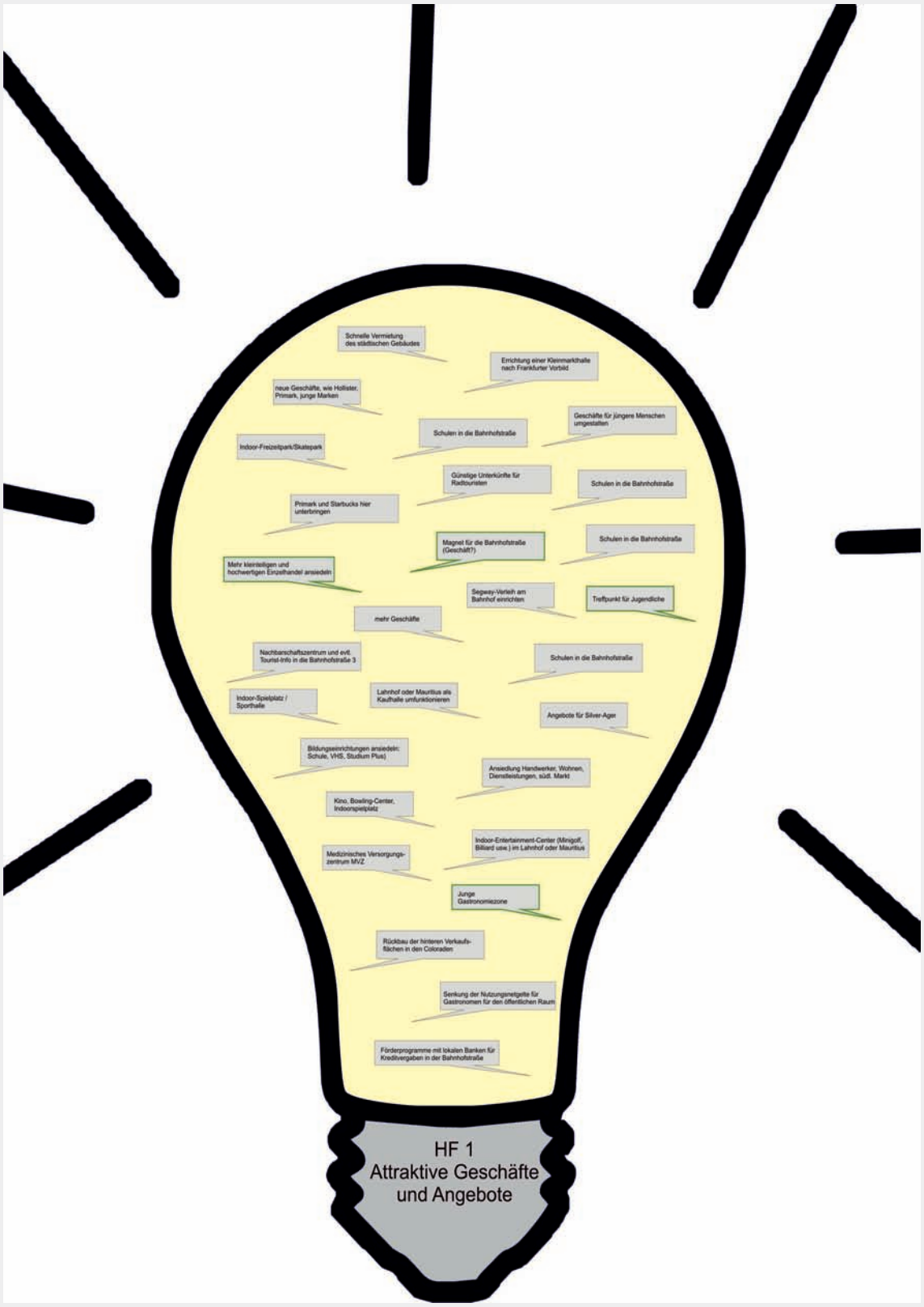


Abb. 51: Beispiel eines Ideenspeichers während der Beteiligungsprozesse der Öffentlichkeit

5.3.1 UMSETZBARE IDEEN

Aufwertung durch Austausch der Blumenkübel (1) | Buderusplatz/ Bahnhofstraße

Die älteren Betonpflanzkübel werden nach dem Umbau der Bahnhofstraße nicht mehr aufgestellt und durch modernere und neuere Gestaltungselemente ersetzt. Die neueren bunten Pflanztöpfe (Hessentag) bleiben weiter erhalten.

Schnelle Vermietung des nun städtischen Gebäudes (2) | Bahnhofstraße 3

Der Vermietung ist ein Weiterverkauf des Gebäudes vorzuziehen. Voraussetzung für die Veräußerung der Liegenschaft ist jedoch die Vorlage eines abgestimmten Nutzungskonzepts. Eventuell ist auch die Nutzung durch eine städtische Einrichtung möglich.

Besonderer Weg für Inliner, Fahrradfahrer (5)

Der jetzige Radweg R7 ist gerade an Wochenenden sehr stark frequentiert, wodurch es immer wieder Nutzungskonflikte zwischen Freizeitfahrern, Radsportlern, Inline-Fahrern und Fußgängern kommt. Hier sollte langfristig der Weg verbreitert werden und ggf. thematisch unterteilt werden.

Gebäude optisch aufwerten (8)

Diese Aufgabe liegt in der Verantwortung der Eigentümer. Die Stadt könnte bestenfalls hier durch Bauberatung oder einem erneuten Fassadenförderprogramm unterstützen. Ob ein solches Programm aufgelegt werden kann, ist durch die politischen Gremien zu entscheiden.

Repräsentation der Eingänge verbessern (17) | Buderusplatz / Bahnhofstraße

Dieser Eingangsbereich samt Buderusplatz und Einmündung Inselstraße bedarf dringend einer Umgestaltung und Aufwertung. Planungen hierfür werden mittelfristig erfolgen.

Stadtmöblierung verbessern (18) | Bahnhofstraße

Der Vorschlag ist sehr sinnvoll. Im Rahmen der Verbesserung sollte ebenfalls ein einheitlicher Standard geschaffen werden.

[1), 2), 5), 8), 17), 18)] Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Aufenthaltsqualität verbessern (20)

Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist eines der zentralen Anliegen. Hierfür muss jedoch eine Gesamtplanung für den öffentlichen Raum erstellt werden. Eine Anpassung an die Gestaltung der nördlichen Bahnhofstraße ist hierbei denkbar.

Mehr Bewohner im Gebiet, Ziel: Zuwachs von bis zu 2.000 Anwohnern (21)

Das Gebiet benötigt mehr Bewohner. Ein Ziel von 1.000 EW (Verdopplung) in 10 Jahren scheint realistischer und dennoch ambitioniert.

Kombination Geschäfte und Wohnen (25)

Eine Nutzungsdurchmischung ist für ein funktionierendes Stadtquartier essentiell. Diese Durchmischung muss durch die Eigentümer im Rahmen von Umbauten und Umnutzungen erfolgen. Die Stadt kann hier jedoch nur beratend aktiv werden.

Spielplatz / Parkanlage für Familien und Kinder (32) | Lahnhof

Ein Spielplatz mit kleiner Parkanlage wird positiv bewertet, um die Naherholungsfunktion zu stärken und Familien mit Kindern einen Anreiz zum Besuch der Bahnhofstraße und des Lahnufers zu geben.

Bei städtischem Engagement Vermieter aktiv einbinden (33)

Die Vermieter, sprich die Eigentümer, werden seitens der Stadt gut eingebunden.

Parkzeiten von 2 Std. auf 30 Min. verkürzen (34) | Inselstraße

Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Es wird derzeit geprüft, darüber hinaus weitere Kurzzeitparkplätze vor dem Bootshaus auszuweisen.

WiFi-Netz einrichten - kostenloser Zugang (38) | Bahnhofstraße

Dieses Thema wird bereits in den städtischen Gremien diskutiert. Die Einrichtung soll, sofern die Umsetzung beschlossen wird, an touristisch interessanten Standorten erfolgen. Evtl. ist es möglich, das Netz mit den Geschäftstreibenden zusammen aufzubauen. Hier ist kurzfristig mit einer Entscheidung zu rechnen.

---

20), 21), 25), 32), 33), 34), 38) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Goethe- und Optikstadt als Thema sichtbar machen (40)

Die Profilierung als Goethe- und Optikstadt muss weiter forciert werden. Dies gilt natürlich auch für die Bahnhofstraße.

Bahnhofstraße durch mehr Wohnraum beleben (45) |Bahnhofstraße

Derzeit wird massiv neuer Wohnraum im Gebiet geschaffen. Es gilt nun, diesen Prozess weiter zu befördern und gerade in den Bestandsgebäuden Nutzungsänderungen anzustoßen.

Wohnraum für junge Menschen schaffen (46)

Sinnvolle Idee. Dies bedeutet vornehmlich die Schaffung kleiner Wohnungen und WG's. Das Umfeld ist hierfür geschaffen. Gerade der Bereich um den Bahnhof herum bietet sich für Studentenwohnen an, da hier beste Verbindungen nach Gießen (Uni Gießen, THM und in die Spilburg) bestehen.

Investorenwettbewerb für Neubebauung mit Tiefgarage (55) | Bahnhofstraße 3

Das Grundstück wird kurzfristig zum Verkauf angeboten. Investoren müssen samt ihres Kaufangebots Ideen und Konzepte vorlegen. Ziel muss sein, eine geschlossene Blockrandbebauung zu schaffen und möglichst viele Parkplätze anzubieten. Ein formeller Investorenwettbewerb für ein Grundstück dieser Größenordnung und Lage hat kaum Erfolgsaussichten.

Das neue Parkhaus des Lahn-Dill-Kreises muss eine gute Fassadengestaltung erhalten (57) | Kreisverwaltung

Hierzu gibt es bereits Abstimmungen zwischen der Stadt Wetzlar und dem LDK, in denen gestalterische Ansprüche festgelegt wurden. Das Parkhaus des LDK wird voraussichtlich im Jahr 2016, nach erfolgtem Abriss des Kreishausteils A, errichtet.

Lahnufer sicherer gestalten und Angsträume entfernen (59) | Lahnufer

Die Vermeidung von Angsträumen und die Erhöhung der Sicherheit ist durch die Einrichtung einer durchgehenden Beleuchtung und durch mehr Publikumsverkehr zu sichern. Ein Rückschnitt in der Uferzone ist hinsichtlich der Bestimmungen des LSG zu prüfen.

40), 45), 46), 55), 57), 59) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer

Ein weiterer Zugang zur Lahn wird gerade geschaffen. Nun müssen die bestehenden Zugänge aufgewertet und der Bereich an der Lahn verbessert werden. Hierfür wird zeitnah ein Uferkonzept aufgelegt und umgesetzt.

Verbindung von der Bahnhofstraße zur Altstadt verbessern (61)

Guter Ansatz. Hier ist eine kreative Umsetzung gefragt. Zusätzlich muss baulich die Wegeführung und Beschilderung verbessert werden

Lahnufer attraktiver gestalten (64/88) | Lahnufer

Der Uferbereich muss aufgewertet werden. Hierzu wird ein Uferkonzept erstellt.

Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße

Der Ansatz muss im Einzelfall geprüft und umgesetzt werden. Eine lebendige Bahnhofstraße muss befördert werden.

Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)

Die Stärkung der Sichtachsen und die Wahrnehmung der Lahn wird im Rahmen aller anstehenden Planungen berücksichtigt.

Mehr Sitzgelegenheiten installieren (71)

Im Bereich der Bahnhofstraße sind genügend Sitzgelegenheiten vorhanden, die jedoch ausgetauscht werden müssen. Im Bereich Lahnufer lassen sich weitere Sitzmöglichkeiten anordnen.

Wasserspiel schaffen (75/212) |Bahnhofstraße/Eduard-Kaiser-Straße

Ein Wasserspiel, Brunnenanlage, Fontänen mit hoher Qualität sollten geschaffen werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Standort so gewählt wird, dass er aufgrund seiner Lage und räumlichen Größe ein Anziehungspunkt werden kann. Die Ecke Eduard-Kaiser-Straße/BHS bietet sich hierfür aus derzeitiger Sicht an.

60), 61), 64/88), 65), 69), 71), 75/212) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Spielplätze schaffen (76)

Ein Spielplatz mit kleiner Parkanlage wird positiv bewertet, um die Naherholungsfunktion zu stärken und Familien mit Kindern einen Anreiz zum Besuch der Bahnhofstraße und des Lahnufers zu geben.

Hinteren Teil des Lahnhof abreißen (79) | Lahnhof

Der Rückbau ist eine sinnvolle Ideel. Jedoch muss vorher die Nachnutzung bzw. die wirtschaftlich notwendige Neubebauung geklärt sein.

Schaffung von Kanälen/Grachten von der Lahn bis zum Buderusplatz (90) | Inselstraße

Als Gestaltungselement ist dies durchaus denkbar, da dieses eine ideale Kombination aus unterschiedlichen Ansprüchen darstellt. Historisch war die Inselstraße von Wasserläufen begleitet. Die bauliche Umsetzung muss jedoch im Rahmen der weiteren Tiefbaumaßnahmen geprüft werden.

Schaffung eines Wasserlaufs in der Bahnhofstraße mit Darstellung der Lahnanrainerstädte (93) | Bahnhofstraße

Die Idee ist gut, muss jedoch hinsichtlich ihrer Ausführung noch im Detail geplant werden.

Taktiles Laufband Bahnhof bis Buderusplatz für Sehbehinderte (96) | Bahnhofstraße

Die Interessen der Bürger mit Behinderung werden bei allen städtischen Maßnahmen im Rahmen der technischen Möglichkeiten berücksichtigt. So wird im Rahmen des notwendigen Umbaus der Bahnhofstraße, als auch langfristig des Buderusplatzes dem Interesse der Verlegung eines taktilen Laufbandes für Sehbehinderte entsprochen werden.

Realisierung des Westanschlusses (99)

Die Realisierung des Westanschlusses ist ein wichtiger Baustein zur Verkehrsentlastung der Wetzlarer Innenstadt und wird daher planerisch weiterverfolgt. Eine kurzfristige Realisierung ist aufgrund des großen Investitionsvolumens nicht vorstellbar.

76), 79), 90), 93), 96), 99) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Nutzbarmachung der Obergeschosse mit Wohnnutzungen - Beratungsangebot durch Stadt (100) | Bahnhofstraße

Dieser Prozess wird seitens der Stadt unterstützt. Eine Beratung seitens der Stadt hierfür ist jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

Fortführung des Ausbaus der Bahnhofstraße - 2. Bauabschnitt (101) | Bahnhofstraße

Die Ausbauplanungen für den zweiten Bauabschnitt Bahnhofstraße "Süd" werden nach Fertigstellung des Rahmenplans begonnen.

Verbesserung der Anbindung nach Niedergirmes (107)

Die Verbindung Niedergirmes-Bahnhof-Bahnhofstraße muss gestärkt werden. Dies ist ein ständiger Prozess, welcher bei allen anstehenden Projekten berücksichtigt wird.

Kulturelle Einrichtungen im Gebiet ansiedeln (110) | Bahnhofstraße

Die Ansiedlung kultureller Einrichtungen ist positiv zu bewerten. Es sind jedoch derzeit "noch" keine Anbieter vorhanden.

Zwischenzeitlich wurde bereits beschlossen, dass die Stadt in 2016 die Stadtbibliothek, als auch den städtischen Ausstellungssaal in ein leerstehendes Gebäude in der Bahnhofstraße verlagern wird.

Straßenbegleitende Randbebauung der Gloelstraße (117) | Gloelstraße

Sinnvolle Idee. Ein Investor wird seitens der Stadt Wetzlar gesucht, der vor dem Erwerb ein Bebauungskonzept vorlegen muss.

Förderprogramm zur Wohnraumschaffung - Analog zu Hessentags Förderungsprogramm (118)

Ist prinzipiell ein guter Ansatz, der jedoch hinsichtlich der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Wetzlar geprüft werden muss.

Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße

Die Interessen der Bürger mit Behinderung werden bei allen städtischen Maßnahmen im Rahmen der technischen Möglichkeiten berücksichtigt. So wird im Rahmen des notwendigen Umbaus der Bahnhofstraße, als auch langfristig des Buderusplatzes dem Interesse der Bürger mit Behinderung entsprochen werden.

100), 101), 107),110), 117), 119) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Öffentliche Fördertöpfe nutzen (121)

Nach Fertigstellung des Rahmenplans werden Gespräche mit möglichen Fördermittelgebern geführt, um zu klären, welche Förderprogramme ggf. genutzt werden können.

Sauberkeit in der Bahnhofstraße verbessern (123) | Bahnhofstraße

Die städtische Straßenreinigung, als auch die Eigentümer werden hierzu angesprochen. Das Stadtmobiliar muss ebenfalls angepasst werden.

Förderprogramme mit lokalen Banken für Kreditvergaben in der Bahnhofstraße (126)

Zur Beurteilung dieses positiven Ansatzes müssen zunächst Gespräche mit Banken geführt werden. Hierbei geht es um einfachere Kreditzusagen an riskante Geschäftsmodelle. Letztlich liegt das im Ermessensspielraum der jeweiligen Bank.

Städtische Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) für Liegenschaftsmanagement besser nutzen (127)

Die Idee wird als sinnvoll erachtet, da die SEG meist kurzfristiger in der Lage wäre, Beschlüsse über den Erwerb weiterer Grundstücke zu fassen und dafür Gelder verfügbar zu machen. Die Umsetzung ist, wie bei allen anderen Vorschlägen auch, nur nach den entsprechenden Beschlüssen und Möglichkeiten der Finanzierung machbar.

Haus der Vereine einrichten (131) | Bahnhofstraße

Wenn seitens der Vereine Interesse an einem gemeinsamen Zentrum besteht und die finanziellen Möglichkeiten hierfür gegeben sind, ist die Stadt gerne bei der Standortsuche und der Realisierung behilflich.

Illegales Parken vor Mauritius verhindern (137) | Mauritius

Das Parken ist in diesem Bereich grundsätzlich verboten. Die Verkehrskontrollen für diesen Bereich werden kurzfristig intensiviert werden.

Neue Sitzgelegenheiten errichten (139) | Bahnhofstraße

Der Vorschlag ist sehr sinnvoll. Im Rahmen der Verbesserung sollte ebenfalls ein einheitlicher Standard geschaffen werden.

121), 123), 126), 127), 131), 137), 139) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Bauliche Umstrukturierung des Lahnhofes (143) | Lahnhof

Der Bereich muss baulich als auch flächentechnisch umstrukturiert werden. Hierfür müssen jedoch zunächst konzeptionelle Planungen und Verhandlungen mit dem derzeitigen Eigentümer erfolgen.

Günstige Unterkünfte für Radtouristen bereitstellen (145/180) | Lahnhof

Im Bereich der Arena wird kurzfristig ein neues Hotel errichtet, welches sich im mittleren Preissegment befindet. Prinzipiell ist es richtig, spezifische Angebote für Fahrradfahrer aufzubauen. Für die bestehenden Betriebe besteht hierzu die Möglichkeit, sich zu spezialisieren.

Schaffung von mehr mittleren Durchgängen zur Lahn (156) | Bahnhofstraße

Ein weiterer Zugang zu Lahn wird gerade geschaffen. Nun müssen die bestehenden Zugänge aufgewertet und der Bereich an der Lahn verbessert werden.

Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße

Der Vorschlag ist sehr sinnvoll. Im Rahmen der Verbesserung sollte ebenfalls ein einheitlicher Standard geschaffen werden.

Parkplatz/Parkhaus auf rückwärtigem Grundstück Bahnhofstraße 3 mit Erschließung über Eduard-Kaiser-Straße (165) | Gloelstraße

Die Schaffung von Parkraum für die südliche Bahnhofstraße auf diesem Grundstück ist denkbar. Die Erschließung muss jedoch über die Eduard-Kaiser-Straße erfolgen. Zudem ist eine Blockrandbebauung zur Gloelstraße zu verfolgen.

Fernziel: Komplettumbau Buderusplatz - Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes erneut prüfen und Einmündung zur Inselstraße verbessern (167/168) | Buderusplatz

Verkehrstechnisch ist der Umbau derzeit nicht möglich. Bei einer Realisierung des Westanschlusses würden die restlichen Verkehrsströme jedoch vermutlich über einen Kreisverkehrsplatz abgewickelt werden können. Hierzu müssten dann Berechnungen erstellt werden. Das Stadtbild und die Übersichtlichkeit des Platzes könnten durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes gefördert werden. Hierzu gehört auch die bessere Anbindung der Inselstraße.

143), 145/180), 156), 157/181/195), 165), 167/168) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Fernziel: Komplettumbau Buderusplatz - Aufwertung der Platzgestaltung des Buderusplatz (169) | Buderusplatz

Ein Komplettumbau des Buderusplatz ist nur durch eine generelle Verkehrsänderung möglich. Grundvoraussetzung ist die großräumige Verkehrsverlagerung auf den dann zu bauenden Westanschluss und die Umsetzung der großen Einbahnlösung.

Verbesserung der Beschilderung des City-Busses (173) | Bahnhofstraße

Die kritisierte Beschilderung des City-Busses am Bahnhof wird derzeit verbessert, indem die Haltestelle vom Forum auf einen der regulären Bahnsteige am ZOB verlagert wird.

Errichtung Bootshaus mit Kanuanleger und Andeutung Schleusenkanal (183) | Lahnufer

Die Andeutung des Schleusenkanals als gestalterisches Element ist ein guter Ansatz. Boots- und Kanuanleger wird es in diesem Bereich nur auf informeller Ebene geben können, da im Stadtgebiet nur ein offizieller Anleger genehmigt werden kann. Dieser soll sich gegenüber der Colchester-Anlage befinden.

Andeutung eines Wasserlaufs in der Bahnhofstraße in Form von Pflasterungen (188) | Bahnhofstraße

Die Schaffung eines Wasserlaufs wird stadtgestalterisch befürwortet. Die Andeutung in Form einer Pflasterung kann als Alternative ebenfalls angedacht werden, jedoch wirken solche Gestaltungselemente oft nicht so, wie eigentlich erwünscht. Die Verlegung der Wasserlaufidee in die Zugänge (Verlängerung Eduard-Kaiser-Straße und Inselstraße) von der Bahnhofstraße zur Lahn scheint besonders gut geeignet, um das Thema Wasser hervorzuheben.

Bilderrahmen-Skulptur errichten (189) | Bahnhofstraße

Die Initiative hierfür müsste von einem Künstler kommen. Die Stadt bietet Hilfe bei der Standortsuche und der Installation an.

Blindenführungsspur verlegen (190) | Bahnhofstraße

Die Interessen der Bürger mit Behinderung werden bei allen städtischen Maßnahmen im Rahmen der technischen Möglichkeiten berücksichtigt. So wird im Rahmen des notwendigen Umbaus der Bahnhofstraße, als auch langfristig des Buderusplatzes dem Interesse der Verlegung eines taktilen Laufbandes für Sehbehinderte entsprochen werden.

169), 173), 183), 188), 189), 190) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Optische Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Buderusplatz (194) | Buderusplatz

Die Ausbauplanungen für den zweiten Bauabschnitt Bahnhofstraße "Süd" werden nach Fertigstellung des Rahmenplans begonnen.

Erhalt des Freiluftschachs (197) | Bahnhofstraße

Der Erhalt ist vorgesehen. Eventuell ist jedoch im Rahmen der Planungen eine Verlegung notwendig.

Einrichtung einer Stelle für Stadtdesign und Gestaltung bei der Stadtverwaltung (199)

Guter Ansatz zu Verbesserung und Strukturierung des Stadtbildes. Die Zuständigkeit für die Stadtgestaltung wurde mittlerweile zentral festgelegt und eine Arbeitsgruppe gebildet.

Die Idee wurde somit bereits umgesetzt.

Wasserspielplatz an der Lahn (200) | Lahnufer

Die Planungen für einen Wasserspielplatz werden bereits vorangetrieben. Finanzielle und technische Rahmenbedingungen sind zu klären.

Lärmschutzbebauung zur B49 mit Parkhaus, Diskothek, Gastronomie (201) | Lahnhof

Hierfür muss zunächst die Bereitschaft der Privateigentümer bestehen. Der Ansatz ist jedoch langfristig zu verfolgen, da so die Flächen dahinter besser nutzbar gemacht werden und gleichzeitig eine straßenbegleitende Bebauung entlang der B49 den Bereich aufwerten würde.

Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße

Die Aufwertung des Stadtbildes ist zwingend erforderlich. Das Stadtmobiliar kann kurzfristig verbessert werden, während die Gesamtgestaltung zunächst in einem Gesamtplan erarbeitet werden muss.

194), 197), 199), 200), 201), 210) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

5.3.2 TEILWEISE UMSETZBARE IDEEN

neue Geschäfte, wie Hollister, Primark. Junge Marken etablieren (4) | Bahnhofstraße

Die Ansiedlung solcher Anbieter in einer Stadt mit rund 50.000 EW ist schwierig. Sobald ein Anbieter Interesse hat, wird er bei der Standortsuche durch die städtische Wirtschaftsförderung unterstützt.

Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)

Aktuell gibt es den Bustreffpunkt in der Bahnhofstraße, der vom Verein Lebensbrücke betrieben und zunehmend gut angenommen wird. Vorschlag ist ein nicht-kommerzielles Jugend-Café gegebenenfalls in Trägerschaft eines Sozialvereines "von jungen Leuten für junge Leute" zu etablieren - gegebenenfalls auch gestaltet als Kiosk/Bistro auch in den Abendstunden mit Aktionsreihen: Film, Musik und Bühne in Kooperation mit jungen Wetzlarern wie Paul Düsterhöft mit Boom Jack, Kooperationspartner: Abteilung Jugend, Kulturamt, Wirtschaftsförderung

Gebäude abreißen (9)

Ein Abriss ist im Einzelfall zu prüfen. Gerade das leerstehende Mauritius und die Lahnhofpassagen sollten aus städtebaulicher Sicht rückgebaut werden.

Jugendattraktion schaffen (12)

Anregung sollte bei der Gestaltung der Freiflächen aufgegriffen werden, Abteilung Jugend würde Aufwertung durch Parcoursanlage oder Bolderwände sowie Brunnenanlage/Wasserspiele mit Sitzmöglichkeiten begrüßen

Bäume erhalten (14/74/141)

Die Baumpflanzung ist zu erhalten. Ein Rückschnitt ist zu prüfen. Langfristig ist die verwendete Baumart zu vereinheitlichen.

Skulptur aufstellen (19)

Das Aufstellen einer Skulptur muss im Einzelfall bezüglich Gestaltung und Aufstellungsort geprüft werden.

4), 7), 9), 12), 14/74/141), 19) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Primark und Starbucks hier unterbringen (29)

Hierfür besteht in Wetzlar derzeit laut Anbieterseite nicht genügend Nachfrage, was eine mögliche Ansiedlung derzeit nicht wahrscheinlich macht.

Hotelneubau zur Bahnhofstraße und Wohnungen zur Lahn (30) | Lahn

Die Wohnnutzung zur Lahn hin ist ein wichtiges Ziel. Ein Hotel wird kurzfristig an der Arena realisiert. Ein weiteres Hotel in direkter Nachbarschaft würde in der derzeitigen Lage Überkapazitäten erzeugen.

Umgestaltung und Einrichtung weiterer Kurzzeitparkplätze (35)

Hier sind derzeit keine Flächen verfügbar. Die zukünftige Umgestaltung des Buderusplatzes erfordert eine detaillierte Planung, bei der natürlich auch Kurzzeitparkplätze in möglichst großem Umfang eingeplant werden.

Wochenmarktstandort und Marktordnung optimieren (36) | Bahnhofstraße

Eine mögliche Neuordnung muss in Abstimmung mit Marktbeschickern und dem Stadtmarketing erfolgen. Wenn Möglichkeiten zur Optimierung bestehen, werden diese umgesetzt.

Magnet für die Bahnhofstraße (37) | Bahnhofstraße

Einen Magnet in der Bahnhofstraße zu etablieren, der die Besucher anzieht und für mehr Frequenz sorgt, ist wichtig, jedoch sehr schwierig. Ein großes Geschäft als Magnet anzusiedeln, wird aufgrund der Einzelhandelsnachfrage kaum realisierbar sein. Daher muss nach Alternativen Ausschau gehalten werden.

Belegung mit Handwerksbetrieben der beruflichen Schulen (39)

In Form einer temporären Nutzung wäre ein solcher Ansatz denkbar. Die Werner-von-Siemens-Schule war in der Vergangenheit bei Fassadengestaltung und Umbauarbeiten beteiligt. Die Schulen werden direkt zu möglichen Projekten angesprochen.

Moderner Eingang zur Bahnhofstraße durch Glasfassaden (42) | Bahnhofstraße

Ein moderner Eingang an der Bannstraße ist baulich langfristig möglich. Gläserne moderne Fassaden und Lärmschutz an der B49 sind zielführend, jedoch von den jeweiligen Eigentümern umzusetzen. Die Idee wird bei möglichen Gesprächen und Planungen seitens der Stadt Wetzlar angesprochen.

29), 30), 35), 36), 37), 39), 42) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Galerieartige Überdachung der Bahnhofstraße (43/68) | Bahnhofstraße

Eine Überdachung der Bahnhofstraße wurde bereits in einer internen Ausarbeitung überprüft und gebaute Beispiele in anderen Städten ausgewertet. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine flächendeckende Überdachung aufgrund unterschiedlicher Geschosshöhen, Anlieferungsproblematiken, Erhaltung der Bäume und hinsichtlich der Beachtung des Brandschutzes nicht möglich sind. Eventuell sind Teilüberdachungen bei der Beplanung der Bahnhofstraße vorstellbar.

Goethestatue in der Bahnhofstraße (44) | Bahnhofstraße

Das Aufstellen einer Statue muss im Einzelfall geprüft werden. Das Thema Goethe zu bespielen, ist bezogen auf die Profilierung als Goethe- und Optikstadt zielführend.

Mehr kleinteiligen und hochwertigen Einzelhandel ansiedeln (47)

Die Nachfragesituation gibt es nicht her, weitere Geschäfte in Wetzlar anzusiedeln. Kleinteiligen und hochwertigen Einzelhandel gibt es in der Altstadt. Eine Verlagerung würde wiederrum dort zu weiteren Problemen führen.

Kurzzeitparkplätze und Befahrbarkeit der Bahnhofstraße ermöglichen (48) | Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone gewidmet. Die Idee, die Straße von der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße im Einbahnverkehr bis zum Buderusplatz für den Verkehr freizugeben, benötigt somit einen Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung. Dieser ist derzeit, bevor die Planungen für den Bereich nicht abgeschlossen sind, nicht zu erzielen. Eine weitere Schaffung von Kurzzeitparkplätzen im Bereich Inselstraße / Buderusplatz wird geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt.

B49 einhausen / Verglasung zum Lärmschutz (49/78)

Für ein Planverfahren ist HessenMobil zuständig. Im Rahmen eines solchen Verfahrens werden Alternativen geprüft. Wenn die Alternativenprüfung ergibt, dass die B49 an gleicher Stelle mit einer Spurverbreiterung neu errichtet werden muss, dann wird ein Lärmschutz mit errichtet. Auf die Gestaltung wird die Stadt Wetzlar soweit möglich Einfluß nehmen.

Bau einer Parkanlage auf dem Lahnhofparkplatz (ähnlich Colchester-Anlage) (51) | Lahnhof

Der Bau einer Parkanlage, analog zur Colchester-Anlage, scheint unangemessen, vor allem, da

43/68), 44), 47), 48), 49/78, 51) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

es eine solche Anlage bereits gibt. Eine Aufwertung und Grünanlagen im Lahnhofbereich machen dennoch Sinn. Die Gestaltung der Anlage sollte urbaner erfolgen, als in der Colchester-Anlage.

Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (52)

Die Verlagerung von Schulen ist aufgrund der Entscheidungen des LDK nicht mehr möglich. Das Studium Plus sollte als Campus im Bereich Spilburg weiterentwickelt werden. Eine Verlagerung der VHS ist jedoch sehr sinnvoll und sollte umgesetzt werden. So werden diese Bereiche in der Spilburg auch für weitere Nutzungen der THM frei.

Ansiedlung von Handwerk, Wohnen, Dienstleistungen, südlicher Markt (53)

Ein durchmischtes Gebiet muss das gemeinsame Ziel sein. Eine Zwischennutzung des Lahnhofs in Form eines Basars, in Kombination mit dem Wochenmarkt, ist zu prüfen.

Lahnhof für Kultur und Bildung umnutzen (63) | Lahnhof

Die Verlagerung von Schulen ist aufgrund der Entscheidungen des LDK nicht mehr möglich. Das Studium Plus sollte als Campus im Bereich Spilburg weiterentwickelt werden. Eine Verlagerung der VHS ist jedoch sehr sinnvoll und sollte umgesetzt werden. So werden diese Bereiche in der Spilburg auch für weitere Nutzungen der THM frei. Kultureinrichtungen wären im Gebiet gut aufgehoben. Hier stellt sich derzeit die Frage des Betreibers und der Finanzierung.

Das Thema Optik mehr thematisieren (z.B. durch Beleuchtung und Lichteffekte) (66)

Der Optikparcours sollte nicht ausgeweitet, jedoch erhalten und gewartet werden. Das Thema Beleuchtung wird im Lichtplan-Innenstadt bearbeitet.

Indoor-Entertainment-Center (Minigolf, Billiard usw.) im Lahnhof oder Mauritius (83/144) | Mauritius

Der Lahnhof und das Mauritius sind aufgrund des notwendigen Abrisses nicht geeignet. An einem anderen Standort, wie etwa in den Coloraden, wären solche Nutzungen jedoch sehr sinnvoll unterzubringen. Hier sind jedoch derzeit nicht die notwendigen Flächen und die baulichen Gegebenheiten, wie etwa die notwendigen Raumhöhen gegeben. Beispiele für solche Center finden sich in Linden, Herborn und Freudenberg.

52), 53), 63), 66), 83/144 Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Stadtbibliothek, Veranstaltungsraum oder VHS im Mauritius-Gebäude (84) | Bahnhofstraße

Die VHS und ggf. die Stadtbibliothek in die Bahnhofstraße zu verlagern ist sinnvoll. Das bestehende Mauritius hierfür zu verwenden, ist aufgrund der baulichen Struktur nicht möglich. Die Nutzungen könnte an dieser Stelle in einem Neubau jedoch sehr gut untergebracht werden.

Parken in der Bahnhofstraße verhindern, evtl. durch Stadtmobiliar unmöglich machen (86) | Bahnhofstraße

Das Parken ist dort grundsätzlich verboten. Eine bauliche Lösung könnte nur in Form von versenkbaren Pollern erfolgen, da die Anlieferung der Geschäfte ansonsten nicht mehr funktionieren würde. Außerdem befährt der City-Bus die Bahnhofstraße. Selbst versenkbare Poller würden hier zu Beeinträchtigungen führen und sind zudem sehr kostenintensiv im Bau und in der Unterhaltung. Besser wäre, die Verkehrskontrollen in diesem Bereich auszuweiten.

Platzartige Aufweitung an Kreuzung Eduard-Kaiser-Straße, Ecke Bahnhofstraße in Form eines Marktplatzes zum Beispiel mit Glasdach (91)

Ein zentraler Platz an dieser Stelle mit Marktfunktionen ist zu befürworten. Glasüberdachungen sind aufgrund der Themen Befahrbarkeit, Brandschutz, unterschiedlicher Gebäudehöhen, Finanzierung und Unterhaltung nicht realisierbar.

115

Kino, Bowling-Center, Indoor-Spielplatz (92)

Die Ansiedlung eines modernen Kinos oder eines Indoor-Spielplatzes wird unterstützt, die Ansiedlung oder Verlegung eines Kinos ist jedoch aufgrund der Marktsättigung in der Region äußerst unwahrscheinlich. Bowling-Center sind aufgrund der baulichen Anlagen eher für andere Gebiete außerhalb des Zentrums geeignet. Das Mauritius lässt sich für solche Nutzungen nicht umnutzen. Evtl. wären die Coloraden ein sinnvoller Standort.

Kunst-Jugendprojekt Lahn-Lahnstädte als Plakate in den Mauritiusschaufenstern (97) | Bahnhofstraße

In Form einer temporären Nutzung wäre ein solcher Ansatz denkbar. Voraussetzung ist, dass die Ausstellungsfläche im Mauritius vom Eigentümer freigegeben wird. Dann könnte ähnlich der Ausstellung der Kitas eine Wechselausstellung mit Beiträgen der Jugendlichen aus ihren Stadtteilen (was gefällt mir, da wo ich wohne?) stattfinden. Im Rahmen der Kinderkulturtage könnte eine offenes Werkatelier stattfinden. Ansprechpartner hierfür ist die Abteilung Jugend

84), 86), 91), 92), 97) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Schneller und Langsamer Fahrradweg (103) | Lahn

Der jetzige Radweg R7 ist gerade an Wochenenden sehr stark frequentiert, wodurch es immer wieder Nutzungskonflikte zwischen Freizeitfahrern, Radsportlern, Inliner-Fahrern und Fußgängern kommt. Hier sollte langfristig der Weg verbreitert werden und ggf. thematisch unterteilt werden. Weiterhin besteht im Bereich der Arena die Möglichkeit den dort neu geschaffenen Radweg zum ZOB bis ins Dillfeld zu verlängern und anschließend als schnellen Weg für Radfahrer durch Wetzlar auszuschildern. Der Uferweg könnte sodann als langsamer Weg ausgewiesen werden. Die Möglichkeiten müssen noch im Detail geprüft werden.

Rückbau der hinteren Verkaufsflächen in den Coloraden (108) | Coloraden

Das Gebäude befindet sich in Privateigentum. Die Stadt würde dem Rückbau der Verkaufsflächen nicht entgegenstehen.

Trockener Weg in der Lahn / Schleuse für Radweg an der Lahn (116)

Gute Idee als Alternative zum Landweg, bei dem der notwendige Flächenerwerb von Privateigentümern derzeit nicht möglich ist. Die beiden Ideen müssten jedoch zunächst technisch und kostenmäßig auf deren Realisierungsaussichten geprüft werden.

Umbau des Buderusplatzes mit Schaffung weiterer Parkplätze (128) | Buderusplatz

Der Umbau des Buderusplatzes ist aus vielerlei Sicht notwendig. Die weitere Schaffung von Parkplätzen wird im Rahmen der Gesamtplanung geprüft werden und nach Möglichkeit werden weitere Parkplätze angeordnet.

Errichtung eines Hauses der Jugend (130)

Für die Abteilung Jugend ist die Einrichtung eines solchen Haues vorstellbar, wenn ein geeigneter Raum und das Umfeld gegeben sind. Standortmöglichkeiten werden geprüft.

Bewegungsparcours für alle Generationen erschaffen (132)

Muss im Einzelfall noch einmal geprüft werden. Eventuell lässt sich so etwas an der Lahn anbieten. Sponsoren müssten hierfür gefunden werden.

103), 108), 116), 128), 130), 132) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Bauliche Absperrung der Bahnhofstraße, um illegalen Verkehr zu verhindern (142) | Bahnhofstraße

Das Parken ist dort grundsätzlich verboten. Eine bauliche Lösung könnte nur in Form von versenkbaren Pollern erfolgen, da die Anlieferung der Geschäfte ansonsten nicht mehr funktionieren würde. Außerdem befährt der City-Bus die Bahnhofstraße. Selbst versenkbare Poller würden hier zu Beeinträchtigungen führen und sind zudem sehr kostenintensiv im Bau und in der Unterhaltung. Besser wäre, die Verkehrskontrollen in diesem Bereich auszuweiten.

Lahnhofparkplatz teils als Grünfläche, teils als Parkplatz verwenden (150) | Lahnhof

Offene Parkplätze sollten hier langfristig nicht mehr vorgehalten werden. Grünanlagen mit baulicher Ergänzung und Unterbringung der Parkplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern schaffen jedoch die notwendigen Wohnumfeldqualitäten.

Verlagerung Stadtbibliothek in die Bahnhofstraße (153) | Bahnhofstraße

Bereits während der Aufstellung des Rahmenplans wurde ein geeignetes Gebäude in der Bahnhofstraße für die Stadtbibliothek gefunden. Die Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal des Kulturamtes wird im Sommer 2016 in die Bahnhofstraße verlagert.

Die Idee wird umgesetzt.

Kulturhalle für Ausstellungen, Konzerte und Kleinkunst (154)

Kultureinrichtungen wären im Gebiet gut aufgehoben. Hier stellt sich derzeit nur die Frage des Betreibers und der Finanzierung. Ebenfalls anzudenken wäre ein Kulturbereich entlang der Garbenheimer Straße / Mineralmühle / Euler Brauerei.

Abriss leerstehender Häuser und Neubau von Wohnhäusern (155)

Zunächst muss die Umnutzung leerstehender Häuser geprüft werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollten die Eigentümer über den Abriss und den Neubau von Wohngebäuden nachdenken.

Schaffung neuer Parkplätze bei Drogerie Müller - evtl. Ansiedlung von Ärzten (161)

Die notwendige Abdeckung mit Ärzten in Wetzlar ist bereits erreicht. Der Bedarf einer Verlagerung von Praxen ist der Stadtverwaltung nicht bekannt. Nach Neubau des Medi-Centers am Krankenhaus ist von einer größeren Verlagerung von Arztpraxen in die Bahnhofstraße auch nicht auszugehen. Die Schaffung neuer Parkplätze wird geprüft.

142), 150), 153), 154), 155), 161) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Stichstraßenerschließung über jetzige Zufahrt zum Lahnhofparkplatz (162/163) | Lahnhof

Die Erschließung einer Wohnbebauung am Lahnufer kann theoretisch über drei Zugänge erfolgen: Spinnereistraße, Eduard-Kaiser-Straße, Inselstraße. Derzeit werden die neu errichteten Wohngebäude lediglich über die Inselstraße angebunden. Die weitere Erschließung des Gebietes richtet sich nach dem Nutzungskonzept für die Flächen, welches nach anstehenden Entscheidungen der Eigentümer erarbeitet werden muss.

Abriss und Neubebauung auf Bahnhofstraße 3 - Neubau im Erdgeschoss offen gestalten, um Durchgang zu ermöglichen (166) | Bahnhofstraße

Zunächst sollte ein Umbau angestrebt werden, bei dem die Obergeschosse mit Wohnungen belegt werden. Je nach Nutzungsidee für das Erdgeschoss ist ein Abriss ebenfalls denkbar.

Verlegung des Kanuverleihs von unter der Taubensteinbrücke auf das DLRG Gelände (171)

Der Kanuverleih unter der Taubensteinbrücke könnte gegebenenfalls mit weiteren Wassersportnutzungen auf dem DLRG-Gelände zusammengefasst werden, wenn ein Teil der DLRG, z.B. die Lebensrettung mit all ihren Gerätschaften, auf einen anderen Standort verlagert würde. In der DLRG gibt es bereits eine eigene Arbeitsgruppe, die sich mit der weiteren Entwicklung des Geländes beschäftigt.

Sportzentrum am Lahnufer errichten (175) | Lahnufer

Ein Sportzentrum wird an diesem Standort wahrscheinlich weniger angenommen, als ein Freizeitgelände an der Lahn, mit Platz im Grünen, um sich am Wasser zu entspannen.

Durchgängiger Grünzug am Lahnufer mit der Qualität der Colchester-Anlage (176)

Ein durchgängiger Grünzug am Lahnufer ist das erklärte gemeinsame Ziel. Dieser sollte jedoch unterschiedliche Qualitäten und Ausformungen aufweisen. Während die Colchester-Anlage einen Parkcharakter hat, sollten die Bereiche weiter oben an der Lahn urbaner gestaltet werden.

Radstation mit Gepäckaufbewahrung (178)

Auch hier sollte sich die Stadt Wetzlar zunächst auf den Standort Altstadt konzentrieren, da hier die meisten touristischen Angebote vorhanden sind. Wenn mehr touristische Angebote in der Bahnhofstraße angeboten werden, wäre eine zusätzliche Gepäckaufbewahrung dort sinnvoll.

162/163), 166), 171, 175), 176). 178) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Flussbad/Schwimmpontons (184) | Lahn

Etwas Vergleichbares ist das Flussbad in Berlin. Die Idee ist gut, muss jedoch hinsichtlich Naturschutz, Wasserschutz, technischer und finanzieller Umsetzbarkeit geprüft werden.

Schaffung kleinerer Spielflächen in der Bahnhofstraße (185) | Bahnhofstraße

So etwas wäre als sogenannter "Spielpunkt" realisierbar. Die Entscheidung über die Erstellung solcher Spielpunkte muss im Rahmen des Gesamtausbaus der Bahnhofstraße getroffen werden.

Bed & Breakfast im Gebäude der Bahnhofstraße 3 (186) | Bahnhofstraße

Das Gebäude ist hierfür baulich weniger geeignet. Wenn ein Anbieter nach Räumlichkeiten sucht, wird er durch die städtische Wirtschaftsförderung beraten.

Arkadenähnliche Überdachung der Bahnhofstraße mit Glasdach (191) | Bahnhofstraße

Eine Überdachung der Bahnhofstraße wurde bereits in einer internen Ausarbeitung überprüft und Beispiele ausgewertet. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass flächendeckende Überdachung aufgrund unterschiedlicher Geschosshöhen, Anlieferungsproblematiken, Erhaltung der Bäume und hinsichtlich der Erhaltung des Brandschutzes nicht möglich sind. Eventuell sind Teilüberdachungen in Form von Arkaden bei der Beplanung der Bahnhofstraße vorstellbar.

Gastronomie mit Außengastronomieinseln stärken (192)

Beim Umbau der Bahnhofstraße muss die Möglichkeit der Außenbewirtschaftung als ein zentrales Element berücksichtigt werden. Die Einfassung von Flächen der Außengastronomie sollte nicht erfolgen, da bei Nutzungsänderungen im EG Schwierigkeiten entstehen können. Der öffentliche Raum muss möglichst flexibel auf zukünftige Nutzungen reagieren können.

neue Spielflächen in der Bahnhofstraße (193)

So etwas wäre als sogenannter "Spielpunkt" realisierbar. Die Entscheidung über die Erstellung solcher Spielpunkte muss im Rahmen des Gesamtausbaus getroffen werden.

184), 185), 186), 191), 192), 193) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Integration des Gebäudes Spinnereistraße 6 in Lärmschutzbebauung (202)

Das Gebäude befindet sich in Privateigentum. Ob hier Bereitschaft für die Integration besteht und ob die Integration bau- und nutzungstechnisch möglich ist, muss noch geprüft werden.

Jugend- und Kulturzentrum (204)

Aktuell gibt es den Bustreffpunkt in der Bahnhofstraße, der vom Verein Lebensbrücke betrieben wird und zunehmend gut angenommen wird. Vorschlag ist ein nicht-kommerzielles Jugend-Café gegebenenfalls in Trägerschaft eines Sozialvereines "von jungen Leuten für junge Leute" zu etablieren (ähnlich Claim your City in Gießen) - Gegebenenfalls auch gestaltet als Kiosk/Bistro in die Abendstunden mit Aktionsreihen: Film, Musik und Bühne in Kooperation mit jungen Wetzlarern wie Paul Düsterhöft mit Boom Jack, Kooperationspartner: Abteilung Jugend, Kulturamt, Wirtschaftsförderung

Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (205)

Die Verlagerung von Schulen ist aufgrund der Entscheidungen des LDK nicht mehr möglich. Das Studium Plus sollte als Campus im Bereich Spilburg weiterentwickelt werden. Eine Verlagerung der VHS ist jedoch sehr sinnvoll und sollte umgesetzt werden. So werden diese Bereiche in der Spilburg auch für weitere Nutzungen der THM frei.

Interkulturelles und generationenübergreifendes Kulturzentrum (206)

Ein Zentrum für Kultur würde vermutlich nur über Verlagerungen kultureller Einrichtungen und anschließende Ergänzungen möglich werden. Ein generationenübergreifendes und interkulturelles Thema wäre zu prüfen. Historisch gab es im ehemaligen Union-Kaufhaus ein ähnliches Angebot.

Studentisches Wohnen in der Bahnhofstraße - Nähe zum Bahnhof (207)

Studentisches Wohnen in der Bahnhofstraße anzusiedeln ist eine sinnvolle Idee. Das Umfeld ist hierfür geschaffen. Studentenwohnungen bzw. WG's wären sowohl für die Nutzungen der THM in Wetzlar, als auch für die Uni Gießen und die THM in Gießen aufgrund der guten Anbindung über der Bahnhof Wetzlar geeignet.

Qualitativ hochwertiger Einzelhandel für die Zielgruppe mittlere bis ältere Generation (209)

Generell ist eine Reduzierung der Verkaufsflächen zielführend. Ob in den vorhandenen Flächen solche Angebote geschaffen werden, hängt von den Eigentümern und möglichen Geschäftsbetreibern ab.

202), 204), 205), 206), 207), 209) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Badeschiff "Berlin" bzw. Flussbad "New York" (214)

Als Idee- und Gestaltungsansatz ist dieser Vorschlag interessant. Jedoch müsste geprüft werden, ob diese Konzepte in Wetzlar umsetzbar sind.

Eventuell Schaffung einfacherer Optik-Erlebnismöglichkeiten (mit geringem Einsatz von Technik) in Richtung Lahn (217)

Eine Erweiterung des Optikparcours ist nicht vorgesehen. Evtl. lassen sich an der Lahn andere optische "Spielstationen" einrichten.

[214), 217)] Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

5.3.3 NICHT UMSETZBARE IDEEN

Errichtung einer Kleinmarkthalle nach Frankfurter Vorbild (3)

Lässt sich aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht realisieren. Der Wochenmarkt bietet die gleichen Leistungen, jedoch ohne bauliche Anlagen.

Indoor-Freizeitpark/Skatepark (6)

Der Lahnhof und das Mauritius sind aufgrund des notwendigen Abrisses nicht geeignet. An einem anderen Standort, wie etwa in den Coloraden, wären solche Nutzungen jedoch sehr sinnvoll unterzubringen. Hier sind jedoch derzeit nicht die notwendigen Flächen und die baulichen Gegebenheiten, wie etwa die notwendigen Raumhöhen gegeben. Beispiele für solche Center finden sich in Linden, Herborn und Freudenberg. Bei einem möglichen Betreiber müsste daher nach einem weiteren Standort gesucht werden.

Geschäfte für jüngere Menschen umgestalten (10)

Hierfür besteht in Wetzlar derzeit laut Anbieterseite nicht genügend Nachfrage.

Mehr Geschäfte ansiedeln (11)

Nachfragesituation gibt es nicht her, weitere Geschäfte in Wetzlar anzusiedeln.

Diskothek eröffnen (13)

Die Diskothek ist bereits neu eröffnet worden. Für die Eröffnung einer weiteren Diskothek besteht nicht genügend Nachfrage.

Mehr Veranstaltungen, eventuell "Hessentag" in klein, stattfinden lassen (16)

Es gibt in Wetzlar sehr viele Veranstaltungen und Festivitäten. Weitere hinzuzufügen, ist daher nicht notwendig.

Mehr Kurzzeitparkplätze wie in Langgasse (23)

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone ausgezeichnet, um Kurzzeitparkplätze zu schaffen, wäre daher zunächst eine Umwidmung durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversamm-

[3), 6), 10), 11) ,13), 16), 23)] Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

lung erforderlich. Dieser scheint nicht absehbar, da genügend Parkplätze in der Bahnhofstraße in Form von Parkhäusern vorhanden sind. Um dennoch kurze Wege zu sichern, wird geprüft, weitere Parkplätze vor der Drogerie Müller, in der Inselstraße und auf dem rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße 3 auszuweisen. Die Fußgängerzone für den Verkehr zu öffnen, ist nicht realistisch.

Schulen in die Bahnhofstraße (15/22/24/27/112) | Bahnhofstraße

Der LDK hat sich dazu entschlossen das bestehende Schulzentrum zu ertüchtigen. Damit ist eine Verlagerung von Schulen in die Bahnhofstraße ausgeschlossen.

günstigere Mietpreise (26/28)

Die Mietpreise werden von den Eigentümern der jeweiligen Gebäude festgelegt. Niedrige Mietpreise haben auch negative Nebenerscheinungen, wie etwa Trading Down Effekte oder fehlende finanzielle Spielräume zur Gebäudeerhaltung. Für Existenzgründer besteht aber bereits die Möglichkeit, über die städtische Wirtschaftsförderung Starthilfe zu bekommen.

Werbetafel für Geschäfte der südlichen Bahnhofstraße aufstellen (50) | Bahnhofstraße

Hierzu gibt es bereits einen Vertrag über Schaukästen mit der Firma Ströer. Bei Bedarf kann der Kontakt zwischen den Geschäftsleuten und der Firma Ströer hergestellt werden.

Geschäfte im Lahnhof zum Parkplatz öffnen (54) | Lahnhof

Ein Neuorientierung der Geschäftsbereiche im Lahnhof macht keinen Sinn, da er kurzfristig für neue Nutzungen abgerissen werden muss. Temporäre Nutzungen würden den Abriss verzögern.

Unterbringung Kleinkinosäle für Alternativ-/ Programmkino (58)

Wenn sich ein Betreiber findet, der dort für eine kurze Übergangszeit bis zum Abriss ein solches Programm anbieten möchte, würde dem Nichts entgegenstehen. Derzeit ist jedoch kein Betreiber bekannt. Temporäre Nutzungen können zudem einen notwendigen Abriss verzögern.

Gründung von Business Improvement Districts (BID´s) (62/120)

Die Gründung eines BID`s war weder seitens der Eigentümer, der Mieter noch seitens der

15/22/24/27/112), 26/28), 50), 54), 58), 62/120) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Stadt bisher gewünscht. Wenn sich die Eigentümer und Mieter für einen solchen Verbund aussprechen, ist die Stadt bereit, sich hier mit einzubringen.

Optikparcours auf die Bahnhofstraße konzentrieren (67) | Bahnhofstraße

Thematisch wäre eine Konzentration auf die Altstadt besser, da die dortigen Stationen aufgrund des ruhigeren Umfeldes besser angenommen werden. Eine Verlagerung von Stationen ist derzeit aufgrund der europäischen Förderbedingungen und der bestehenden Infrastruktur nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

Studium-Plus ansiedeln (70)

Studium Plus soll als Campus auf der Spilburg weiterentwickelt werden. Die Hochschule hat noch nicht die ausreichende Größe, um bereits jetzt mehrere Standorte im Stadtgebiet zu eröffnen. Mit einer Teilverlegung würde man das wachsende Studium Plus eher schwächen. Interessant wäre jedoch die Verlagerung der Volkshochschule aus der Spilburg in die Bahnhofstraße.

Metall-Einfassungen der Bäume müssen Konstruktionen mit Sitzgelegenheiten weichen (72) | Bahnhofstraße

Als Baumschutz scheint eine Kombination aus Einfassungen mit Bänken zielführender.

Häuserwände begrünen (73)

Begrünte Wände sind meist für das Stadtbild nicht sinnvoll. Fassaden werden ohne Gestaltung errichtet, anschließend begrünt und meist nicht gepflegt, wodurch unansehnliche Fassaden entstehen. Die Bausubstanz nimmt meist Schaden.

Segway-Verleih am Bahnhof einrichten (77) | Bahnhof

Hierfür gibt es keinen interessierten Anbieter. Der einzige lokale Anbieter wurde direkt auf ein mögliches Interesse angesprochen und hat abgelehnt.

Lahnhof zum Freizeitgelände entwickeln (80) | Lahnhof

Ein Freizeitgelände in diesem Bereich ist aufgrund der damit verbundenen Lärmimmissionen und der geplanten Wohnnutzung nicht zu befürworten. Vielmehr sollten die Freiraumthemen Erholung, Kommunikation und Spiel im Vordergrund stehen.

67), 70), 72), 73), 77) 80) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Auf dem Lahnhof-Gelände ein Hotel errichten (81)

Ein Hotel wird kurzfristig an der Arena realisiert. Ein weiteres in direkter Nachbarschaft würde in der derzeitigen Lage Überkapazitäten erzeugen.

Lahnhof oder Mauritius als Kaufhalle umfunktionieren (82)

Das leerstehende Mauritius ist baulich hierfür nicht geeignet. Im Lahnhof wäre so etwas nur temporär machbar, da hier ein Abriss mit Neubebauung sinnvoller ist. Dieser Bereich ist für Wohnnutzungen besser geeignet als für eine Markthalle.

Leinwand vor das Mauritius-Gebäude hängen und multimedial bespielen (85)

Die Kosten, als auch die notwendigen technischen Abstände, die notwendig sind um auf der Leinwand etwas sehen zu können, sind problematisch.

Kurzzeitparkplätze auf dem Steinbachgelände einrichten (89)

Ein temporäres Parken auf dem Grundstück ist aufgrund der mangelnden und unfallträchtigen Zufahrtssituationen aus der Bahnhofstraße bzw. der Gloelstraße nicht möglich. Die Schaffung von Parkraum wird erst möglich, wenn eigentumsrechtlich eine direkte Anbindung an die Eduard-Kaiser-Straße möglich wird.

Verlegung des REX-Kinos in die Bahnhofstraße, Nähe Lahnhof (94)

Die Ansiedlung oder Verlegung eines Kinos ist aufgrund der Marktsättigung in der Region äußerst unwahrscheinlich, nachdem erst das neue Kinopolis in Gießen eröffnet hat.

Rückbau des Rangiergleises und Anlage eines begrünten Fußweges zur Anbindung Niedergirmes (95)

Das Rangiergleis dient als Andienung der Fa. Keilich Schrotthandlung und kann nicht ohne Weiteres abgebaut werden. Die fußläufige Erreichbarkeit von Niedergirmes ist über den P & R-Platz an zwei Stellen sichergestellt.

81), 82), 85), 89), 94), 95) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Hausboote als schwimmende Hotelzimmer auf der Lahn (98)

Aufgrund des geplanten Hotelneubaus an der Arena sollten derzeit keine weiteren Übernachtungskapazitäten geplant werden. Wenn sich nach der Eröffnung dieses Hotels herausstellt, das weiterer Bedarf besteht, sollten Investoren für ein Bed & Breakfast Hotel im Bereich der Bahnhofstraße angesprochen werden. Bei derart vielen leerstehenden Immobilien sollten keine Alternativstandorte auf der wasserrechtlich problematischen Lahn ausgewiesen werden.

Neuordnung des Optikparcours (102)

Die Idee kann derzeit nicht berücksichtigt werden, da eine Neuordnung vor dem Jahr 2021 (Zweckgebundene Fördermittel) nicht möglich ist. Zu einem späteren Zeitpunkt ist über eine mögliche Neuorganisation nachzudenken.

Rückbau der B49 und Weiterbau der A480 zur AS Heuchelheim (104)

Der Ansatz, die A480 weiterzuführen, wird seit Jahrzehnten diskutiert und hätte bezogen auf das Lahntal und die Stadt Wetzlar eine enorme Entlastungswirkung bezüglich des Durchgangsverkehrs. Die Realisierung ist jedoch derzeit so unrealistisch, dass die Idee für den Rahmenplan Bahnhofstraße nicht berücksichtigt werden kann.

Öffnung der Bahnhofstraße für den Verkehr, bis Umbau geplant und erfolgt ist (105) | Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone gewidmet. Die Idee, die Straße von der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße im Einbahnverkehr bis zum Buderusplatz für den Verkehr freizugeben, benötigt somit einen Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung. Dieser ist derzeit, vor allem bevor die Planungen für den Bereich nicht abgeschlossen sind, nicht zu erzielen.

Junge Gastronomiezone (106)

Hierfür besteht in Wetzlar derzeit laut Anbieterseite nicht genügend Nachfrage, was eine mögliche Ansiedlung derzeit schwierig macht.

Angebote für Silver-Ager (109)

Hierfür besteht in Wetzlar derzeit laut Anbieterseite nicht genügend Nachfrage, was eine mögliche Ansiedlung derzeit schwierig macht. Wenn Anbieter Interesse haben erhalten Sie seitens der Stadt Unterstützung bei der Standortsuche und ggf. eine Unterstützung bei der Geschäftsgründung.

98), 102), 104), 105), 106), 109) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Medizinisches Versorgungszentrum MVZ - Dr. Schäfer am Schillerplatz (111)

Die notwendige Abdeckung mit Ärzten in Wetzlar ist bereits erreicht. Nach Neubau des Medi-Centers am Krankenhaus ist von einer größeren Verlagerung von Arztpraxen in die Bahnhofstraße nicht auszugehen.

Grundständige Studienangebote, wie etwa "Immobilienwirtschaft" (113)

Derzeit besteht hierfür keine Nachfrage durch die THM. Ziel muss es jedoch sein, auch grundständige Studiengänge außerhalb des Studium Plus in Wetzlar anzusiedeln. Hierfür ist jedoch der Campus auf der Spilburg besser geeignet.

B49 unter der Erde verlaufen lassen (114)

Für ein Planverfahren ist HessenMobil zuständig. Im Rahmen eines solchen Verfahrens werden auch Alternativen geprüft. So wird möglichweise auch die Alternative einer Untertunnelung geprüft werden. Aufgrund der Ab- und Auffahrtssituationen und der Topographie am Taubenstein wird eine Tunnellösung wahrscheinlich keine machbare Alternative darstellen.

Begehbare Kamera in der Bahnhofstraße (122) | Bahnhofstraße

Hierfür gibt es bereits einen geplanten Standort, der jedoch noch nicht realisiert ist. Dieser befindet sich jedoch nicht in der Bahnhofstraße

Umgestaltung der Schaufenster des Mauritius (124) | Mauritius

Durch die Eigentümersituation bedingt, werden hier keine Investitionen mehr getätigt. Der Zugang als Ausstellungsfläche wird vom Eigentümer nicht gewährt. Eine neue Beklebung der Fenster wäre gegebenenfalls möglich, würde jedoch nach kurzer Zeit ähnlich negativ wirken, wie die jetzige Situation.

Senkung der Nutzungsentgelte für Gastronomen für den öffentlichen Raum (125)

Die Nutzungsentgelte werden über Gestattungsverträge für den öffentlichen Raum erhoben. Die Gebühren sind jedoch schon jetzt (auch im Vergleich mit anderen Städten) extrem niedrig. Eine weitere Reduzierung bzw. Aufhebung hätte keinen spürbaren Effekt.

111), 113), 114), 122), 124), 125) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Öffnung der Bahnhofstraße für den Verkehr (129) | Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone gewidmet. Die Idee, die Straße von der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße im Einbahnverkehr bis zum Buderusplatz für den Verkehr freizugeben, benötigt somit einen Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung. Dieser ist derzeit, vor allem, bevor die Planungen für den Bereich nicht abgeschlossen sind, nicht zu erzielen.

Erwerb Bahnhofstraße 4 und 6 - Umbau Nahversorger im EG und Wohnen im OG (134) | Bahnhofstraße

Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Ob ein Verkauf beabsichtigt ist, ist nicht bekannt. Die Stadt müsste im Falle eines Erwerbes viel Geld investieren. Nahversorger sind im Forum und im Woolworth-Gebäude vorhanden. Da die Gebäude keine eigenen Kundenparkplätze haben, ist die Ansiedlung von Nahversorgern zweifelhaft. Die Wohnnutzung in den OG's ist auch bei weiterem Privatbesitz möglich. Der Eigentümer wird auf die zukünftige Entwicklung angesprochen.

Nachbarschaftszentrum und evtl. Tourist-Info in die Bahnhofstraße 3 (135) | Bahnhofstraße

Mit den vorhandenen Ressourcen ist es sinnvoller, die Leistungen auf einen Standort zu konzentrieren. Da sich Tourismus perspektivisch auch weiterhin in der Altstadt konzentrieren wird und dort erheblich zur Belebung des Standortes beiträgt, ist dort die Tourist-Information gut am jetzigen Standort angesiedelt. Eine weitere Informationsmöglichkeit besteht bereits im Forum.

Bau einer Unterführung zwischen Forumseingang und Bahnhofstraße (136) | Bahnhofstraße/Bahnhof

Hier gab es bis vor einigen Jahren eine Unterführung, die schlecht genutzt war. Aus heutiger Sicht sollten Fußgänger ebenerdig über Straßen geführt werden, weshalb Unterführungen möglichst rückgebaut und ebenerdige Übergänge geschaffen werden.

Abriss Bahnhofstraße 2 und Anlage von Stellplätzen (138) | Bahnhofstraße

Das Gebäude befindet sich im Privateigentum. Zudem entsprechen Baulücken mit Stellplätzen nicht den Zielen zur Entwicklung des Gebietes mit einem gehobenen Wohnumfeld.

Alte Schaukästen abbauen (140)

Die bestehenden Info- und Werbekästen wurden durch die Firma Ströer aufgestellt. Hierzu gibt es laufende Verträge, die einen Rückbau ohne weiteres nicht möglich machen. Dennoch ist hier die Unterhaltung und die Sauberkeit zu hinterfragen.

129), 134), 135), 136), 138), 140) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Modernes Kinocenter errichten (146)

Die Ansiedlung oder Verlegung eines Kinos ist aufgrund der Marktsättigung in der Region äußerst unwahrscheinlich, nachdem erst das neue Kinopolis in Gießen eröffnet hat.

Hotel mit Gastronomie am Lahnhof (147) | Lahnhof

Ein Hotel wird kurzfristig an der Arena realisiert. Ein weiteres in direkter Nachbarschaft würde in der derzeitigen Lage Überkapazitäten erzeugen.

Bootsanleger mit Tretbootverleih (148) | Lahnufer

Der Vorschlag ist gut, jedoch sehen die Planungen des in Bearbeitung befindlichen Uferkonzepts vor, die zentrale Bootsanlegerstelle der Stadt in der Colchester-Anlage zu errichten. Evtl. sind hier auch Tretboote ausleihbar. Der Uferbereich an der Bahnhofstraße sollte einen urbaneren Charakter bekommen.

Stadtstrand errichten (149) | Lahnufer

Der mögliche Stadtstrand sollte ebenfalls im Rahmen der gepl. sportlichen Nutzungen in der Colchester-Anlage untergebracht werden. Hierfür gibt es bereits einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Jedoch konnte bisher kein Betreiber gefunden werden, der aufgrund der notwendigen Pflege benötigt wird.

Erlebnispark für Kinder – eventuell Streichelzoo (151)

Dieser Bereich ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung der falsche Standort für einen Streichelzoo.

Tourismusbüro /-außenstelle evtl. kombiniert mit Haus der Vereine (152)

Mit den vorhandenen Ressourcen ist es sinnvoller, die Leistungen auf einen Standort zu konzentrieren. Da sich Tourismus perspektivisch auch weiterhin in der Altstadt konzentrieren wird und dort erheblich zur Belebung des Standortes beiträgt, ist dort die Tourist-Information gut am jetzigen Standort angesiedelt. Eine weitere Informationsmöglichkeit besteht bereits im Forum.

146), 147), 148), 149), 151), 152) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Videoüberwachung zur Verbesserung der Sicherheitslage (158)

Das Quartier muss durch mehr Bewohner und eine generelle Belebung sicherer werden. Videoüberwachung ist das allerletzte Mittel, bei dem außerordentliche Gründe vorliegen müssen.

Neue Angebote, etwa Tierhandlung (159)

Hierfür besteht in Wetzlar derzeit laut Anbieterseite nicht genügend Nachfrage, was eine mögliche Ansiedlung derzeit schwierig macht. Wenn Anbieter Interesse haben, erhalten sie seitens der Stadt Unterstützung bei der Standortsuche und ggf. bei der Geschäftsgründung.

Neue Angebote etwa "gläsernes Handwerk" (160)

Die Idee ist interessant, jedoch besteht derzeit keine Nachfrage von Anbieterseite aus. Wenn Anbieter Interesse haben, erhalten sie seitens der Stadt Unterstützung bei der Standortsuche und ggf. eine Unterstützung bei der Geschäftsgründung.

E-Bike Verleih am Bahnhof (170) | Bahnhof

Die Idee ist interessant, jedoch besteht derzeit keine Nachfrage von Anbieterseite aus. Wenn Anbieter Interesse haben, erhalten sie seitens der Stadt Unterstützung bei der Standortsuche und ggf. eine Unterstützung bei der Geschäftsgründung.

Neue Formen von Angeboten: Zum Beispiel ein Gastronomie-Boot (172)

Es besteht derzeit keine Nachfrage von Anbieterseite aus. Wenn Anbieter Interesse haben, erhalten sie seitens der Stadt Unterstützung bei der Standortsuche sowie bei der Geschäftsgründung.

Hotel in Mauritius-Gebäude (182) | Mauritius

Ein Hotel wird kurzfristig an der Arena realisiert. Ein weiteres in direkter Nachbarschaft würde in der derzeitigen Lage Überkapazitäten erzeugen.

Kein Autoverkehr mehr in der Bahnhofstraße (187) | Bahnhofstraße

Den Kraftfahrzeugverkehr komplett aus der Bahnhofstraße herauszunehmen, ist nicht möglich, da der Anlieferverkehr, als auch die Durchfahrt des City-Buses gewährleistet sein muss.

158), 159), 160), 170), 172), 182), 187) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Vision: Verkehrsfreier Buderusplatz (196) | Buderusplatz

Auch bei möglichen Verkehrsverlagerungen wird der Buderusplatz auch langfristig nicht verkehrsfrei werden können.

Errichtung eines kleinen Podiums (8x8m) für Konzerte (198)

Mobile Bühnen sind über die Stadt verfügbar. Derzeit wird nicht die Nachfrage nach einer fest installierten Bühne gesehen.

Verleih Sport und Bewegung; Kanu, Fahrrad, Segway, Boote (203)

Der Vorschlag ist gut, jedoch sehen die Planungen des in Bearbeitung befindlichen Uferkonzepts vor, die zentrale Bootsanlegerstelle der Stadt in der Colchester-Anlage zu errichten. Evtl. sind hier auch Boote ausleihbar. Für den Verleih von Fahrrädern und Segways gibt es derzeit keinen interessierten Anbieter. Der lokale Segway-Anbieter wurde angesprochen und die Deutsche Bahn hat ihr Projekt Call a Bike in Wetzlar ebenfalls mit negativer Prüfung abgeschlossen.

Tiefgarage unter Buderusplatz, bzw. unter beginnende Bahnhofstraße (208)

Eine Tiefgarage unter dem Buderusplatz sowie der Bahnhofstraße wäre für Nutzer optimal, lässt sich jedoch bautechnisch (Statik, Gebäudesicherung etc) als auch kostenmäßig nicht realisieren.

Verlagerung Kino in leerstehendes Mauritius (211)

Das Mauritius lässt sich für solche Nutzungen nicht umnutzen. Es muss nach einem geeigneten Standort gesucht werden und mit Betreibern gesprochen werden, ob ein Kino hier perspektivisch funktioniert. Aufgrund der aktuellen Marktsättigung in unserer Region bestehen derzeit keine realistischen Aussichten auf den Neubau eines Kinos in Wetzlar.

Outlet-Center im Bereich Lahnhof (213)

Der Lahnhof soll abgerissen und anschließend für Wohnnutzungen bereitgestellt werden. Ein Outlet-Center ist in der Bahnhofstraße und auf dem Lahnhof nicht realisierbar.

196), 198), 203), 208), 211), 213) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

Handwerkerhaus, Gläsernes Handwerk z.B. im Mauritius (215)

Die Idee ist interessant, jedoch besteht derzeit keine Nachfrage von Anbieterseite aus. Wenn Anbieter Interesse haben, erhalten sie seitens der Stadt Unterstützung bei der Standortsuche und ggf. eine Unterstützung bei der Geschäftsgründung.

Verlagerung einiger Standorte des Optikparcours in Richtung Lahn (216)

Thematisch wäre eine Konzentration auf die Altstadt besser, da die dortigen Stationen aufgrund des ruhigeren Umfeldes besser angenommen werden. Eine Verlagerung von Stationen ist jedoch derzeit aufgrund der europäischen Förderbedingungen und der bestehenden Infrastruktur nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

215), 216) Über die Nummerierung ist der Ideengeber eindeutig zu identifizieren. Der Kontakt kann über die Stadt Wetzlar hergestellt werden.

6.

Umsetzungsstrategie

Im Folgenden werden die Umsetzungsstrategien für die Ideen und Maßnahmen aus der vorhergehenden Ausarbeitung aufgezeigt. Bezogen werden diese auf die vorher vorgestellten zehn Analysepläne. Die Umsetzungsstrategien beinhalten Vorschläge und Herangehensweisen für die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen, bezogen auf die vorher ausgemachten Probleme der einzelnen Analyseaspekte. Am Ende einer jeden Umsetzungsstrategie folgt die Verortung der einzelnen Punkte auf einem Luftbild des Untersuchungsgebiets. Jedem Aspekt ist hierbei im Fließtext eine Nummer zugeteilt, welche sich auf der Karte wiederfinden lässt.

6.1 NEUE NUTZUNGEN BRAUCHT DAS GEBIET

Die erste Umsetzungsstrategie „Neue Nutzungen für das Gebiet" zielt auf eine breit gefächerte Nutzungsmischung ab. Die derzeitige Ausrichtung der Bahnhofstraße als Einzelhandelsstandort sollte hierbei generell gewahrt bleiben, wobei hier eine Konzentration im nördlichen Bereich zu sehen ist (1). Allerdings sollte im gleichen Zuge eine Reduzierung der Verkaufsflächen in rückwärtigen und sekundären Lagen angestrebt werden (2). Diese Strategie ist vor allem für die Bündelung der Einkaufsmöglichkeiten in der Bahnhofstraße selbst wichtig, um diese weitergehend zu stärken.

Durch den Wandel, den der Einzelhandel in den letzten Jahren, besonders in Hinblick auf die Internethandel bezogenen Warenangebote, erfahren hat, sollte die Strategie dahingehend aufgestellt sein, eine besondere Anziehungskraft der Waren in der Bahnhofstraße zu erzeugen. Dies kann durch besonders hochwertige Waren auf der einen, oder internetunabhängige Waren auf der anderen Seite geschehen. Eine weitere Möglichkeit diesem Problem zu begegnen, stellt die Möglichkeit dar, Dienstleistungen in Verbindung mit Angeboten zu setzen und anzubieten, welche die Nutzer in das Gebiet ziehen. Diese Strategie könnte eine höhere Kundenfrequenz und eine größere Kaufkraft im Gebiet etablieren.

Abstand genommen werden muss, besonders in der frühen Phase der zukünftigen Entwicklung, von den Warenangeboten, die durch Laufkundschaft versuchen genügend Kunden zu generieren. Eine Etablierung dieser Geschäftsangebote kann auf Grund der aktuell geringen Laufkundschaft nicht wirtschaftlich dargestellt werden und ist deshalb keine erfolgversprechende Strategie für die kurzfristige Entwicklung und die auf lange Sicht gesehene, nachhaltige Entwicklung.

In den hinteren Bereichen der Bahnhofstraße, also den sekundären Abschnitten für die Geschäftsnutzungen sowie in den Bereichen an der Lahn, sollte dementsprechend Wohnnutzung vorgesehen werden (3). Diese Wohnnutzung erzeugt einerseits per se eine Steigerung der Kundenfrequenz und dient andererseits ebenfalls der Belebung der

Bahnhofstraße. Eine aktivere und attraktivere Bahnhofstraße ist daher bedeutend von dieser Entwicklung abhängig und wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen eine positive Entwicklung nehmen. Attraktive Wohnnutzung, besonders im Gebiet rund um das Lahnufer (4), ist gefragt und ist auf Grund dieser Nachfrage für die Zukunft ein wichtiger Aspekt.

Der südliche Bereich der Bahnhofstraße unterliegt langfristig einer Konversion weg von der Einzelhandelsnutzung, hin zu gastronomischen Nutzungen, Erlebnisangeboten und der Belebung mit kulturellen Einrichtungen (5). Diese Maßnahmen erzeugen ein anderes Flair in diesem Teilabschnitt und sorgen für ein neues, moderneres und differenzierteres Ambiente.

Der Bereich des Bannviertels bleibt, abgesehen von der gewerblichen Nutzung in den südlichen Bereichen der Firma Zeiss, weiterhin als Wohngebiet erhalten (6). Dahingegen wird der westliche Teil des Karl-Kellner-Rings derzeit als Verwaltungs- und Dienstleistungssektor ausgebaut und sollte nur sehr partiell mit Wohnnutzung durchzogen werden (7). Der östliche Teil des Karl-Kellner-Rings wird sich zudem weiterhin als durch eine starke Nutzungsdurchmischung auszeichnen. Dieser Bereich bildet einen Übergangsbereich zwischen Handel, Verwaltung, Wohnen und Dienstleistung und nimmt daher eine wichtige Funktion als Verbindungsinstrument in diesem Teilgebiet ein (8).

Der Bereich rund um die Arena und das Forum wird auf Grund des Hotel-Neubaus und weiteren Gastronomieangeboten als Kongress und Freizeitstandort zukünftig zweierlei wichtige Funktionen aufweisen (9). Der Ausbau dieses Bereiches ist diesbezüglich für die Zukunft gesichert, die Planungen und Vorhaben laufen zeitnah an.

Der südliche Bereich der Spinnereistraße wird sich bezüglich der Umsetzungsstrategie dadurch auszeichnen, dass sich ein Freizeit und Gastronomiebereich entwickeln wird (10). In Verbindung mit Freizeit und Erholungsbereichen an der Lahn und den weiteren geplanten gastronomischen Angeboten passt sich dieser Abschnitt deshalb sehr gut an das Gesamtkonzept der Nutzungen an. Besonders die Freizeitbereiche an der Lahn und im Bereich der südlichen Spinnereistraße bilden wichtige Aspekte, um in Zukunft den Freizeit- und Erholungswert des Gebiets zu erhöhen und attraktivere Nutzung in Verbindung mit diesen Bereichen zu etablieren.

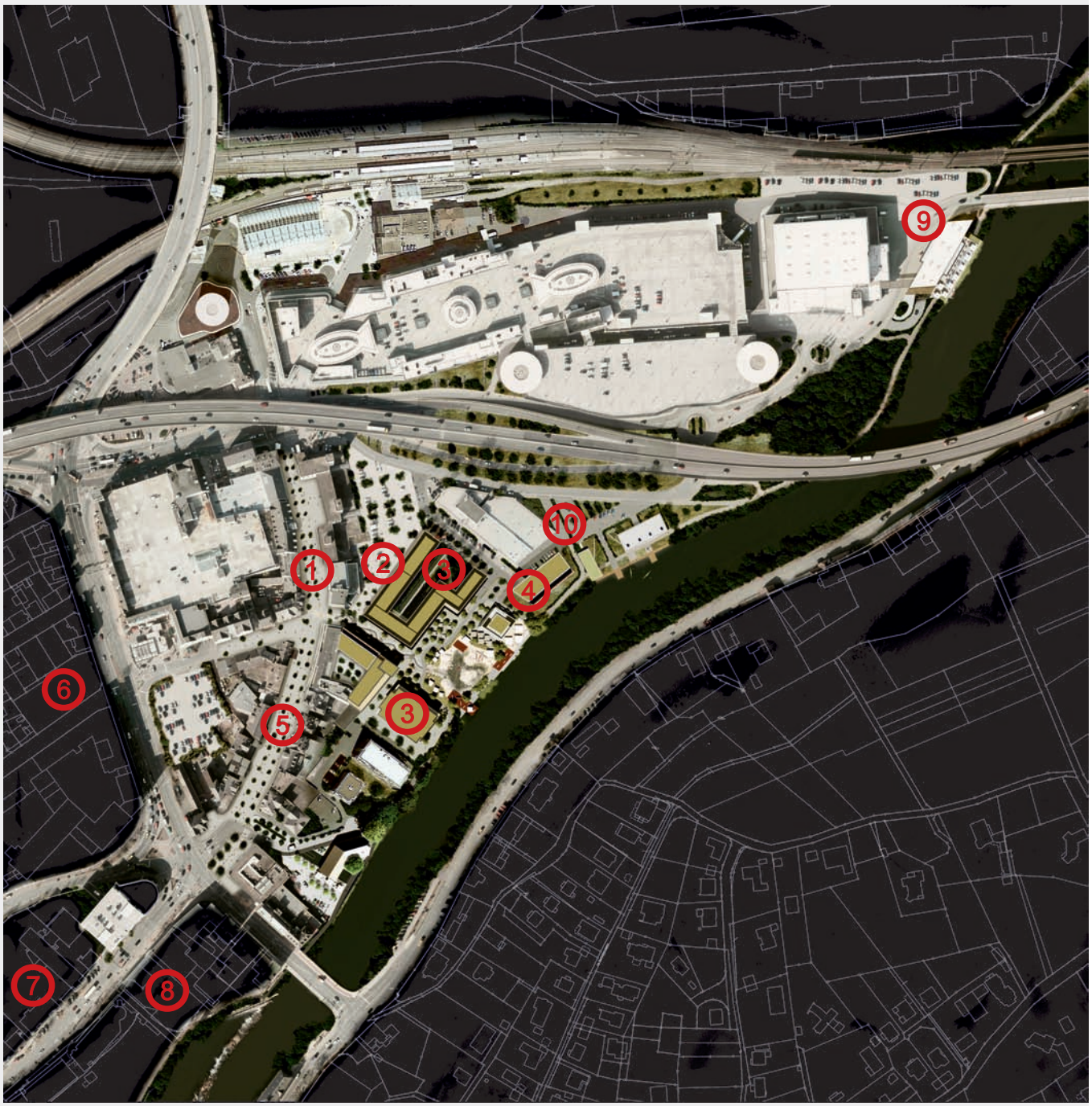


Abb. 52: Verortung der Umsetzungsstrategie 1 „Neue Nutzungen braucht das Gebiet"

6.2 VERMEIDUNG VON LEERSTÄNDEN UND SCHLIEßUNG VON BAULÜCKEN

Das oberste Ziel der Umsetzungsstrategie bezüglich des Themenfeldes „Vermeidung von Leerständen und Schließung von Baulücken" muss es sein, die Leerstände in den Handelsimmobilien zu verringern und so eine belebende und attraktivere Innenstadt zu schaffen. Wichtige Entwicklungsschritte hierfür sind zum einen der Abriss des rückwärtigen Lahnhofs und eine Wiederbelebung des Gebiets mit Hilfe der Errichtung von Wohnbebauung (1). Ferner ist ein Abriss des langjährig leerstehenden und ungenutzten Mauritius Kaufhauses anzustreben (2). Eine anschließende Bebauung mit Wohnnutzung ist auch hier die beste Möglichkeit, die Leerstände zurückzuführen und mit einer guten Nachnutzung zu versehen. Bezüglich weiterer Leerstände direkt in der Bahnhofstraße ist ein Abriss nicht vorgesehen. Für diese leerstehenden Gebäude sollte die Umsetzungsstrategie daher so aussehen, diese zu revitalisieren und wieder mit Leben zu füllen (3). Dies kann unter anderem dadurch gelingen, kulturelle Angebote anzusiedeln oder diese mit einer gastronomischen Nutzung zu versehen. Der vorherrschende Leerstand in dem für sich abgeschlossenen Center der Coloraden ist durch den Eigentümer zu lösen und zu beseitigen (4). Wünschenswert wäre ebenfalls eine schnelle und attraktive Nutzung für diese im Gebäude befindlichen und vom Straßenraum nicht wahrnehmbaren Leerstände zu finden und so die Leerstände des Gesamtgebiets zu beseitigen. Die Stadt Wetzlar steht auch hier jederzeit beratend zur Seite.

In Bezug auf eine neue gastronomische Nutzung der Leerstände erhalten die gastronomischen Betriebe in der Bahnhofstraße in Zukunft die Möglichkeit, vorgelagerte Außenflächen mit einem Glasdach zu überdecken, um so ihr Gewerbe witterungsunabhängiger betreiben zu können (5). Eine folgerichtige größere Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen wäre zu erwarten, da auch bei schlechterem Wetter eine Bewirtschaftung im Freien möglich ist.

Leerstehende Büroflächen in diesem Bereich, welche sich vornehmlich in den Obergeschossen befinden, sollten nach Möglichkeit in eine Wohnnutzung überführt werden (6). Leerstehende Wohnungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Diesbezüglich sollte die Nachfrage nach Wohnnutzung in den umgenutzten Büroflächen auch zukünftig gegeben sein. Die Wohnungen können auf Grund der Nachfrage und der guten Lage innerhalb der Stadt Wetzlar wahrscheinlich schnell vermietet werden.

Untergenutzte Flächen im Gebiet sind mittelfristig zu bebauen und einer der Bebauung und der Lage angemessen Nutzung zu überführen (7). Hierbei ist im Einzelfall zu prüfen, ob Wohnnutzung angebracht, oder eine gewerbliche Nutzung vorzuziehen ist. Die Stadt Wetzlar begleitet zukünftige, stadtbildprägende Bauvorhaben und Projekte noch intensiver. Die für die Außenwirkung verantwortlichen Bauprojekte werden hierbei insbesondere tiefergehend von der Verwaltung begleitet.

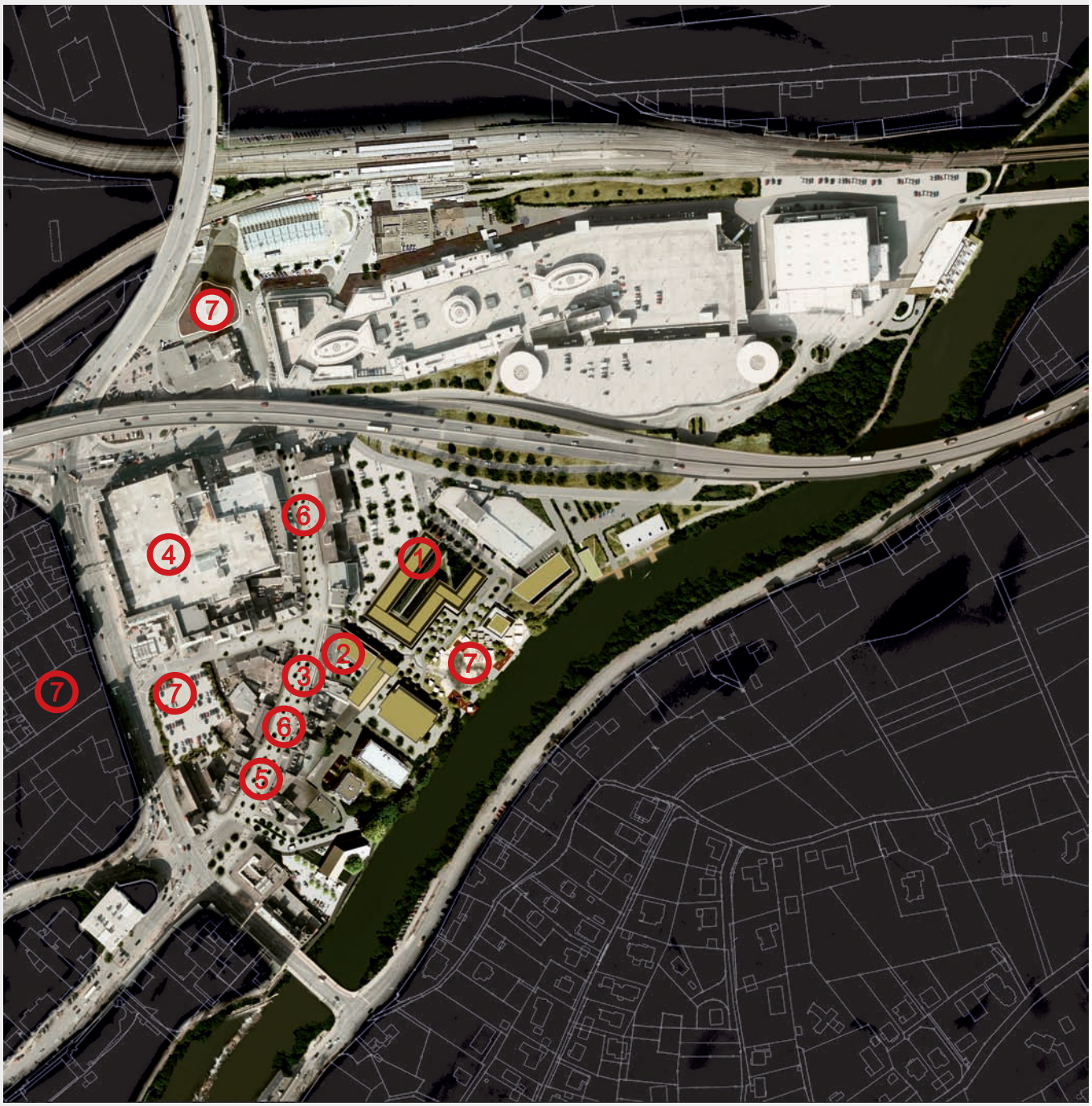


Abb. 53: Verortung der Umsetzungsstrategie 2 „Vermeidung von Leerständen und Schließung von Baulücken"

6.3 ERNEUERUNG UND FÖRDERUNG DER BAUKULTUR

Die Erneuerung und Förderung der Baukultur spielt für das Gebiet im Besonderen eine wichtige Rolle, da es an vielen Stellen über hochwertige, stadtbildprägende Gebäude verfügt.

Außerdem sind viele der Gebäude mit hochwertiger Baustruktur als Einzeldenkmale gekennzeichnet und stehen somit unter Denkmalschutz (1). Diese Tatsache gilt es, vermehrt ins Bewusstsein der Bevölkerung und in die Wahrnehmung der Passanten zu bringen. Die stellenweise sehr alte und wertige Baustruktur ist eine Stärke des Gebiets, die es durch verschiedene Ansätze gilt, weiterführend positiv einzubringen. So wäre eine Illumination der Einzeldenkmale eine denkbare Möglichkeit, diese als Highlights innerhalb der Bahnhofstraße zu etablieren (2).

Ferner gilt es, diese Baustrukturen auch für die Zukunft zu bewahren und etwaige Beschädigungen zu beseitigen. Die Stadt Wetzlar wird deshalb die Eigentümer der betreffenden Gebäude direkt ansprechen und eine anschließende Beratung bezüglich der Sanierungsmöglichkeiten anbieten.

Weiterhin wird die Aufstellung eines Fassadenförderprogramms für den Bereich geprüft, welches ebenfalls positiv auf die sanierungsbedürftigen Fassaden einwirken und mithelfen soll, die Bahnhofstraße optisch aufzuwerten (3).

Für zukünftige Bauvorhaben wird zudem eine verstärkte Bauberatung der Stadt Wetzlar vorgenommen. Das Thema der Baukultur und der Außengestaltung von Neubebauung wird in Zukunft zwingend zu beachten sein, um so ein einheitlich schönes Stadtbild zu gewährleisten. In diesem Zuge ist auch eine bauliche Schließung der offenen Baublöcke anzustreben (4), um eine klare bauliche Struktur zu schaffen.

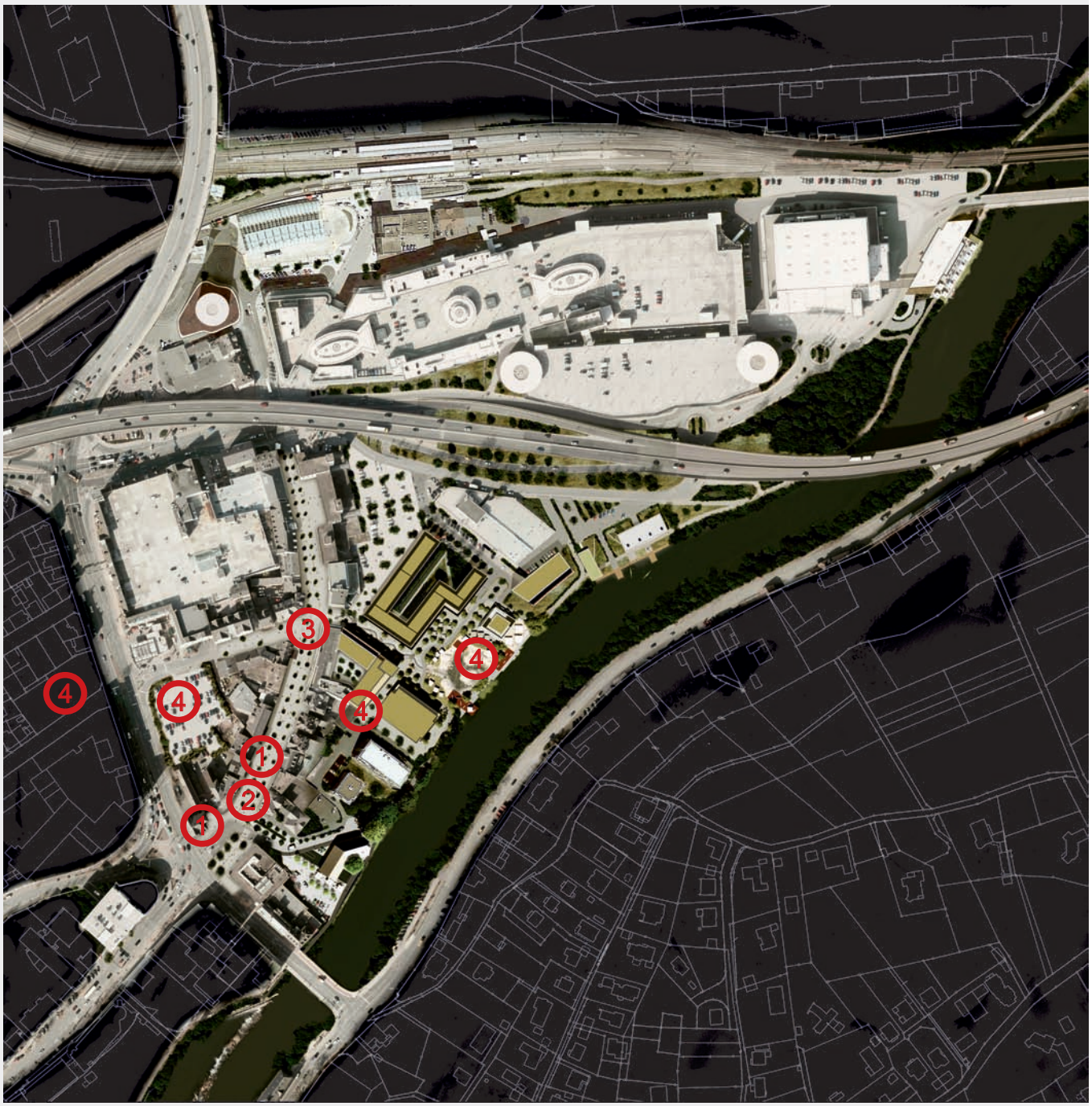


Abb. 54: Verortung der Umsetzungsstrategie 3 „Erneuerung und Förderung der Baukultur“

6.4 BELEBUNG DURCH MEHR BEWOHNER

Das Thema der Bewohnerdichte des Gebiets ist in vielerlei Hinsicht als überaus wichtig einzustufen. Bezogen auf die Kaufkraft sowie die Kundenfrequenz sind die Bewohner ein wichtiger Faktor, wenn es darum geht, diese beiden Aspekte nachhaltig zu verbessern. Die derzeit circa 600 Bewohner sind hierbei für ein Teilgebiet dieser Größe zu wenig, die Bevölkerungsdichte ist zu gering. Ziel der Umsetzungsstrategie sollte es demnach sein, eine erhöhte Wohnnutzung zu generieren und so mehr Bewohner im Gebiet anzusiedeln. Ferner gilt es, den Trend der letzten Jahre beizubehalten und noch mehr Bewohner im Gebiet unterzubringen. Ein Bewohneranstieg von rund 50 Personen, entsprechend circa 8%, ist ein positiver Trend, den es gilt, für die Zukunft beizubehalten. Ein schnellerer Anstieg der Einwohnerzahlen ist darüber hinaus anzustreben.

Betrachtet man die Einwohnerstrukturen des Gebiets, so fällt vor allem auf, dass die verschiedenen Untergebiete sehr differenzierte Zahlen aufweisen. Die Bereiche des Bannviertels sowie der Garbenheimer Straße weisen hinsichtlich Bewohnerdichte und Bewohnerstruktur durchaus übliche Werte auf (1). Die Bereiche der Gloelstraße sowie das Areal an der Lahn sind hingegen bezogen auf die Dichte und Anzahl der Anwohner bisher kaum als Wohnstandorte zu klassifizieren (2). Das Areal der Gloelstraße eignet sich allerdings nur bedingt für die Wohnnutzung, es ist im Einzelfall zu prüfen, wie die Wohnnutzung verträglich in andere Bauvorhaben integriert werden kann. Auch die Erdgeschosslage der Bahnhofstraße stellt hierbei einen Sonderfall dar, da in diesem eine Wohnnutzung nicht vorstellbar ist (3). Die entstehenden Nutzungskonflikte wären im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss zu groß. Die Wohnnutzung in der Bahnhofstraße sollte folglich hauptsächlich in den Obergeschossen der Gebäude realisiert werden.

Der Bereich an der Lahn sollte zukünftig ebenfalls überwiegend für die Wohnnutzung, in Verbindung mit vereinzelten gastronomischen Angeboten, genutzt werden (4). Die ersten Projekte dieser Strategie sind mittlerweile realisiert und dienen bereits heute als Wohnstandort direkt an der Lahn für viele neue Bewohner (5).

Einen besonderen Bereich stellt das ungenutzte Grundstück am Busbahnhof dar. Denkbar wären neben den herkömmlichen Wohnnutzungsstrukturen ebenfalls besondere Formen der Wohnnutzung. Auf Grund der Nähe zum Bahnhof sind zum Beispiel Studentenwohnungen, Ferienwohnungen oder Kleinappartments denkbar (6). Die regelmäßigen Zugverbindungen von und nach Gießen stellen für Studenten eine gute Verbindung zur Studentenstadt dar. Studieren in Gießen und Wohnen in Wetzlar wäre hierbei eine Möglichkeit, junge Bewohner ins Gebiet zu bekommen und so ein attraktiveres und aktiveres Quartier zu entwickeln.

Ziel sollte daher neben der Erhöhung der Quantität auch eine Verbesserung der Verteilung der Bewohner über das gesamte Gebiet sein. Ein ausgeglichenes Verhältnis der Bewohneranzahl und –dichte ist daher ein erklärtes Ziel und Bestandteil der Umsetzungsstrategie.

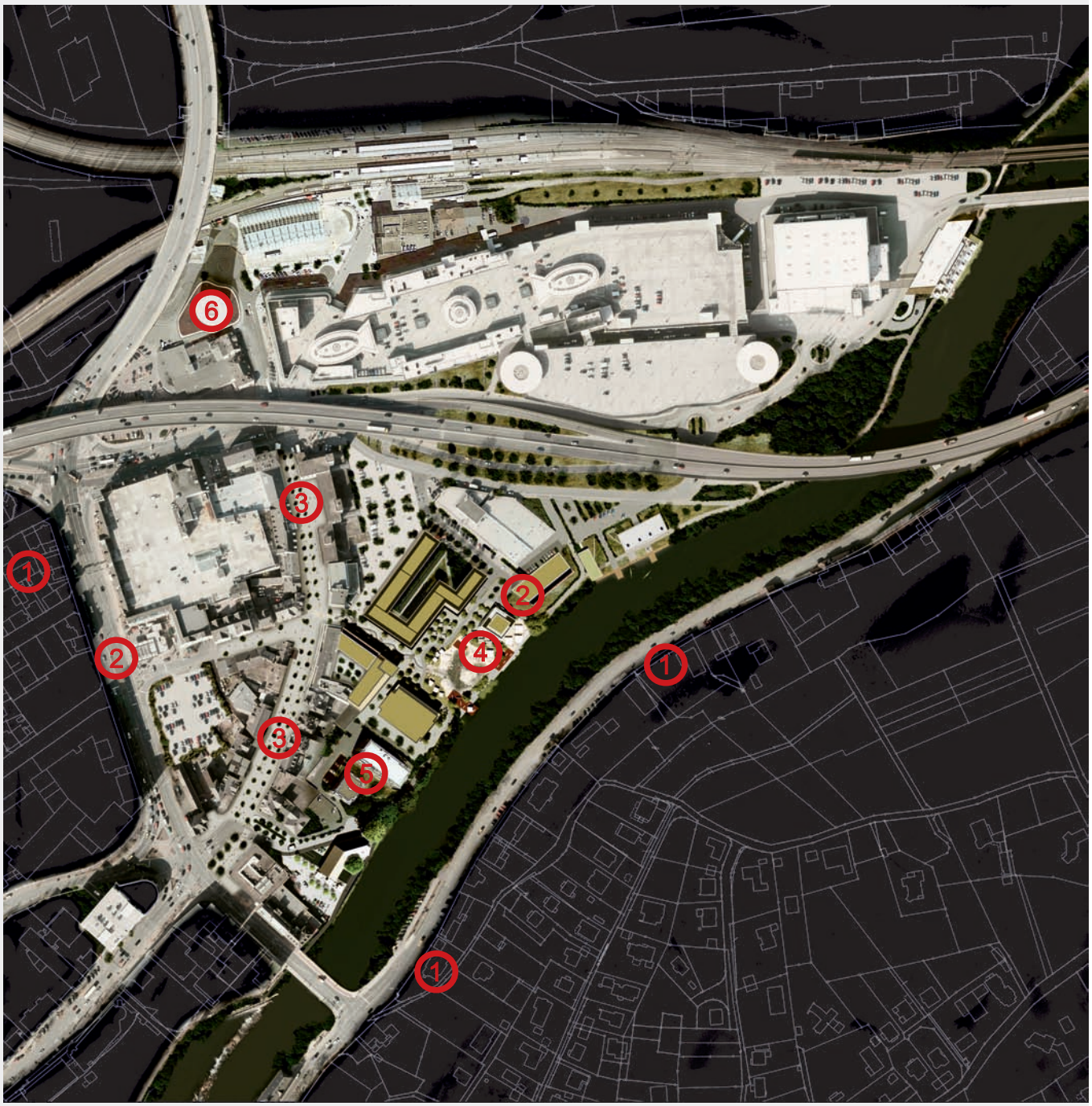


Abb. 55: Verortung der Umsetzungsstrategie 4 „Belebung durch mehr Bewohner"

6.5 EIGENTUM VERPFLICHTET

Die Eigentumssituation stellt sich im Gebiet stellenweise als schwierig dar. Bis auf die Verkehrsflächen und einige wenige Grundstücke hat die Stadt Wetzlar kein Eigentum im Gebiet (1). Um diesem Umstand zu begegnen und die zukünftige Entwicklung von Seiten der Stadt besser und kontrollierter steuern zu können, wurden bereits bebaute Schlüsselgrundstücke am Buderusplatz und im südlichen Bereich der Bahnhofstraße angekauft. Hierbei wurden gleichzeitig die Grundstückszuschnitte den marktgängigen Gegebenheiten angepasst. Die Entwicklung des angekauften Grundstücks am Buderusplatz wurde bereits angestoßen und zum Teil reprivatisiert. Eine Sanierung des darauf befindlichen, denkmalgeschützten und gleichzeitig stark sanierungsbedürftigen Gebäudes wurde durchgeführt (2). Der Leerstand wurde somit behoben und das Stadtbild mit dieser Maßnahme nachhaltig positiv aufgewertet. Für das angekaufte Objekt Bahnhofstraße 3 wird derzeit ein Konzept erstellt.

Auch in Zukunft wird die Stadt Wetzlar einen möglichen Ankauf von Schlüsselgrundstücken prüfen. Die Möglichkeiten und die Machbarkeit hängen allerdings sehr stark von den Preisvorstellungen der jeweiligen Eigentümer ab und unterliegen in erster Instanz nicht der Stadt Wetzlar. Aus den angesprochenen Eigentumsverhältnissen leitet sich in Bezug auf die zukünftige Entwicklung ab, dass die Stadt Wetzlar in erster Linie für die Aufwertung der öffentlichen Flächen zuständig ist. Maßgeblich sind hier die öffentlichen Flächen der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße sowie die Freiflächen am Lahnufer zu nennen. Für die Aufwertung, Sanierung, Vermietung und Nutzung der anderen Grundstücke und Gebäude sind in erster Linie die privaten Eigentümer verantwortlich. Dies unterliegt nicht dem Zuständigkeitsbereich der Stadt. Die Stadt Wetzlar zeigt sich allerdings gerne bereit, auch bei privaten Maßnahmen bezüglich Grundstücksneuaufteilung zu vermitteln und bei baulichen Vorhaben bauberatend tätig zu werden.

Bezüglich der Weiterentwicklung der Bahnhofstraße werden die Großeigentümer entscheidend sein. Die Vorstellungen der ECE-Gruppe (3), der Patrizia AG (4), der Metro AG (5) und der RMA (6) werden die Entwicklung der Bahnhofstraße und der anderen Bereiche zukünftig entscheidend prägen. Die Stadt Wetzlar wird daher den Gedankenaustausch mit diesen Eigentümern weiter pflegen.

Abb. 56: Verortung der Umsetzungsstrategie 5 „Eigentum verpflichtet"

6.6 ERHOLUNG, FREIZEIT, SPIEL UND NATUR FÜR BEWOHNER UND BESUCHER

Die sechste Umsetzungsstrategie bezieht sich auf die Grün- und Naturflächen des Gebiets und der Erholungs- und Freizeitfunktion für die Bewohner und Besucher. Obwohl das Gebiet viele Baumstandorte aufweist, sind nahezu keine öffentlichen Grünflächen, Spielplätze oder Angebote dieser Art vorhanden. Der Baumbestand ist daher nicht gebündelt in Parks vorzufinden, sondern ist allgemein, meist in Form von Straßenbäumen, über das Gebiet verteilt.

Auf Grund der städtischen Struktur des Gebiets kann es nicht das Ziel sein, großflächige Grünanlagen im Gebiet zu errichten. Das Gebiet übernimmt in erster Linie eine andere Funktion, nämlich die der Versorgung, des Wohnens und des Einzelhandels und ist nicht vorrangig als Erholungsgebiet zu sehen. Allerdings sind neben diesen Funktionen kleinere Grünflächen enorm wichtig, um die Stadtstruktur aufzulockern und auch in diesen Bereichen einen gewissen Erholungs- und Freizeitwert zu generieren. Die Nutzungsdichte und die Qualität dieser kleineren Grünflächen mit Erholungsfunktion müssen auf Grund der vorzufindenden Strukturen sehr hoch sein und die Möglichkeit zur Regeneration bieten. In erster Linie sind hierfür die Bereiche um und an der Lahn geeignet (1). Diese Bereiche können auf Grund der Lage am Fluss die gewünschte hohe Qualität der Grünflächen aufweisen und stellen daher eine gute Möglichkeit zur Nutzung in diesen Bereichen dar.

Der Bereich an der Lahn zwischen Arena und Hausertorbrücke bekommt am westlichen Lahnufer zukünftig eine urbane Prägung (2), während das östliche Ufer weitestgehend im jetzigen Zustand verbleiben wird (3). Im Zuge der Erschließung des Lahnufers wird weiterhin die Errichtung eines Spielplatzes (gegebenenfalls thematisch ein Wasserspielplatz) angestrebt (4). Dieser muss zur Belebung der Lahnufer beitragen und sich in Verbindung mit anderen geplanten Vorhaben abstimmen und in die Planungen eingliedern. Wichtig ist im Zuge dessen, aber auch bei jedweder anderer Planung, die Berücksichtigung der natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen des Landschaftsschutzgebiets Auenverbund Lahn-Dill. Diese Vorgaben spielen bei jeder Planung von baulichen Maßnahmen und Veränderungen anderer Art von Beginn an eine bedeutende Rolle und werden durchgehend in die Bearbeitung einbezogen.

Weiterhin wird in Zukunft der Bereich der Einmündung der Inselstraße vom Buderusplatz im Rahmen verkehrstechnischer Möglichkeiten umgestaltet (5). Ziel ist eine Schaffung von Freiraumqualität in diesem Bereich. Die verkehrstechnischen Belange, auch bezogen auf den Parkverkehr in diesem Bereich, werden dabei ebenfalls mit in die Planungen einbezogen.

Insgesamt wird über die in der Abbildung aufgezeigte Leiterstruktur ein Freiraumnetz aufgespannt, welche die Bereiche Bahnhofstraße und Lahnufer besser miteinander vernetzt (6). An den Knotenpunkten des Freiraumnetzes ist besonderes Augenmerk auf die Gestaltung zu legen.

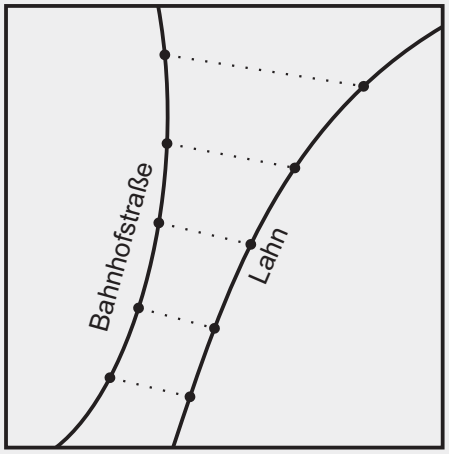


Abb. 57: Leiterstruktur Freiraum

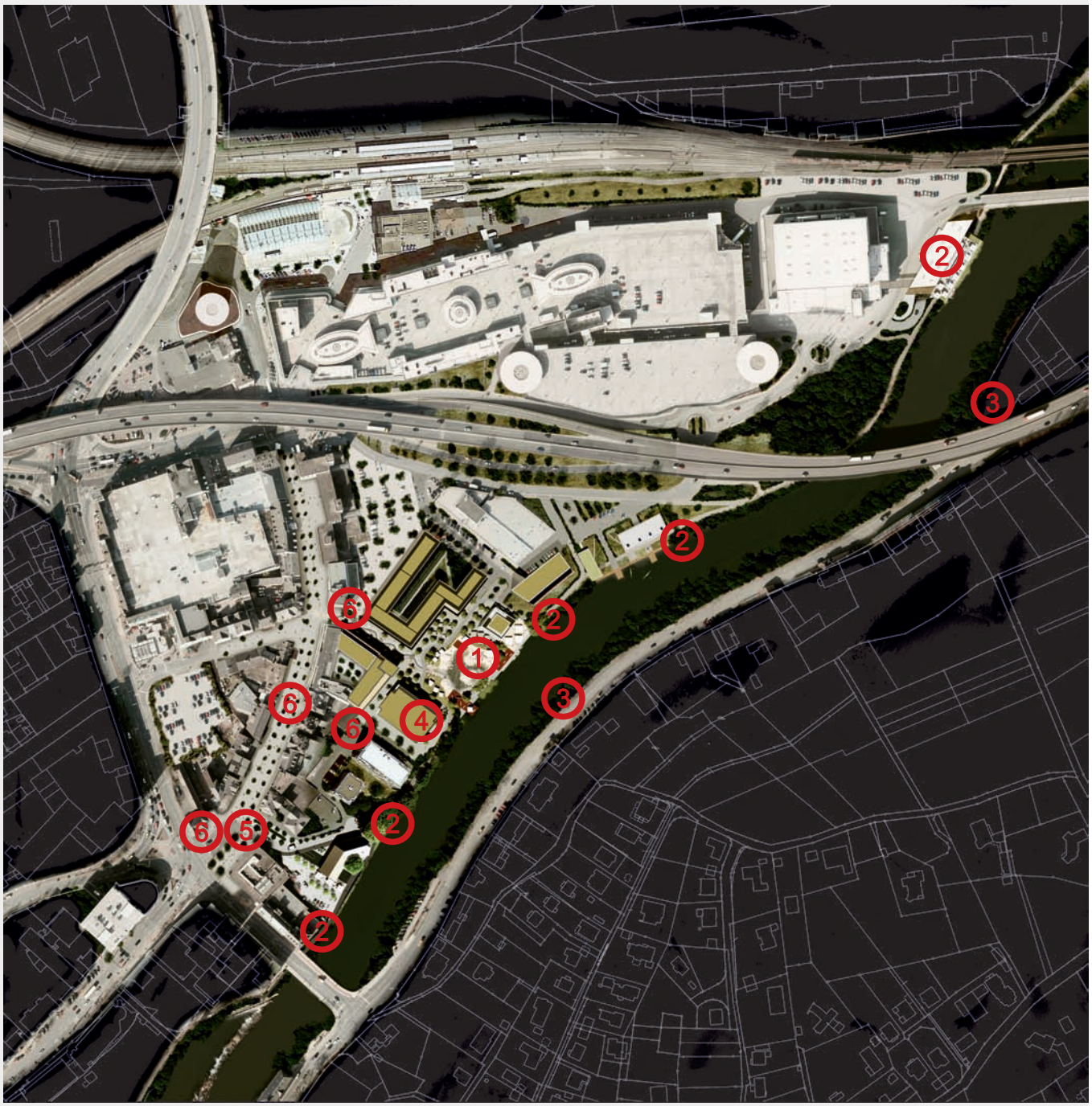


Abb. 58: Verortung der Umsetzungsstrategie 6 „Erholung, Freizeit, Spiel und Natur für Bewohner und Besucher"

6.7 VERBESSERUNG DER VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die siebte Umsetzungsstrategie beschreibt die Möglichkeiten bezogen auf den Bereich Verkehr und die Erschließung des Gebiets. Die aktuell bestehende Verkehrserschließung ist, bezogen auf den Individualverkehr, in vielen Bereichen als gut zu charakterisieren. Die Anschlussmöglichkeiten mit dem PKW an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz sind gegeben und gekennzeichnet durch eine gute und schnelle Anbindung an die Bundesstraße 49, besonders im nördlichen Bereich des Bahnhofsquartiers (1). Der öffentliche Personennahverkehr ist zudem ebenfalls gut aufgestellt und wird der Nachfrage gerecht. Die Busverbindung (2) sowie der Anschluss an den Bahnhof (3) sind sehr gut. Es ist demnach in vielen Bereichen der Verkehrsthematik festzuhalten, dass das Gebiet als gut aufgestellt angesehen werden kann. Immer wieder wurde während des Prozesses allerdings der Citybus sowie die Lage und Beschilderung der Haltestellen als negativ angesprochen (4). Eine Verbesserung dieser Umstände wird angestrebt.

Ebenfalls verbesserungswürdig ist die Fahrradwegeführung, die vor allem an der Lahn durch die Unterbrechung in Höhe des Buderusplatzes (5) als stark defizitär eingestuft werden muss. Ferner sind auch die Fahrradwege entlang der Straßenläufe des Gebiets stellenweise unterbrochen und somit nicht durchgängig befahrbar. Ebenso verbesserungswürdig sind die fußläufigen Erschließungsmöglichkeiten am Buderusplatz, die durch eine hohe Verkehrsbelastung und mangelnde Platzgestaltung gekennzeichnet sind (6). Vor allem die Verkehrsbelastung ist hierbei eines der Hauptaugenmerke, auf die es sich in der Umsetzungsstrategie zu konzentrieren gilt. Diesbezüglich ist die Umsetzung des Westanschlusses zwingend notwendig. Nicht nur zur effektiven Entlastung bezogen auf den Verkehr, sondern ferner auch auf Grund der zugehörigen Immissionen, ist dies ein überaus wichtiges Vorhaben, welches es gilt, in naher Zukunft zu realisieren. Eine spürbare Entlastung, bezogen auf diese Aspekte, wäre eine deutliche Verbesserung für das Gebiet und würde Aufenthalts- und Lebensqualität in diesen Bereichen erhöhen. Als vorgezogene Maßnahme wäre die Einrichtung der großen Einbahnlösung möglich, diese würde das Gebiet allerdings nur am Rande entlasten (7).

Der westliche Bereich, angrenzend an die Lahn, zwischen Brückenstraße und Spinnereistraße ist derzeit nicht gut an das Verkehrssystem der Stadt angebunden (8). Überlegungen zur tieferen Erschließung dieses Bereiches wurden angestellt, allerdings auf Grund von Nutzungskonflikten im Zusammenhang mit der Fußgängerzone der Bahnhofstraße wieder verworfen. Eine Erschließung über eine angedachte Verlängerung der Eduard-Kaiser-Straße würde die geplante Erweiterung der Fußgängerzone und damit geplante Einbindung der Lahn in die Bahnhofstraße unmöglich machen (9). Aus diesem Grund wurde von den ursprünglichen Überlegungen Abstand genommen. Eine weitere Idee war es, eine Erschließung über eine neu angelegte Straße entlang des Verlaufs der Lahn zu realisieren (10). Aus besagten Gründen und der Tatsache, dass eine Erschließung der Lahn damit deutlich erschwert werden würde, wurde allerdings auch diese Idee nicht weiter verfolgt. Die Aufwertung des Bereichs wird demzufolge auch weiterhin über die Inselstraße im Süden, bzw. die Spinnereistraße im Norden erfolgen (11). Eine Optimierung dieser Anbindungen in anderer Form ist allerdings weiterhin Bestandteil der Überlegungen.

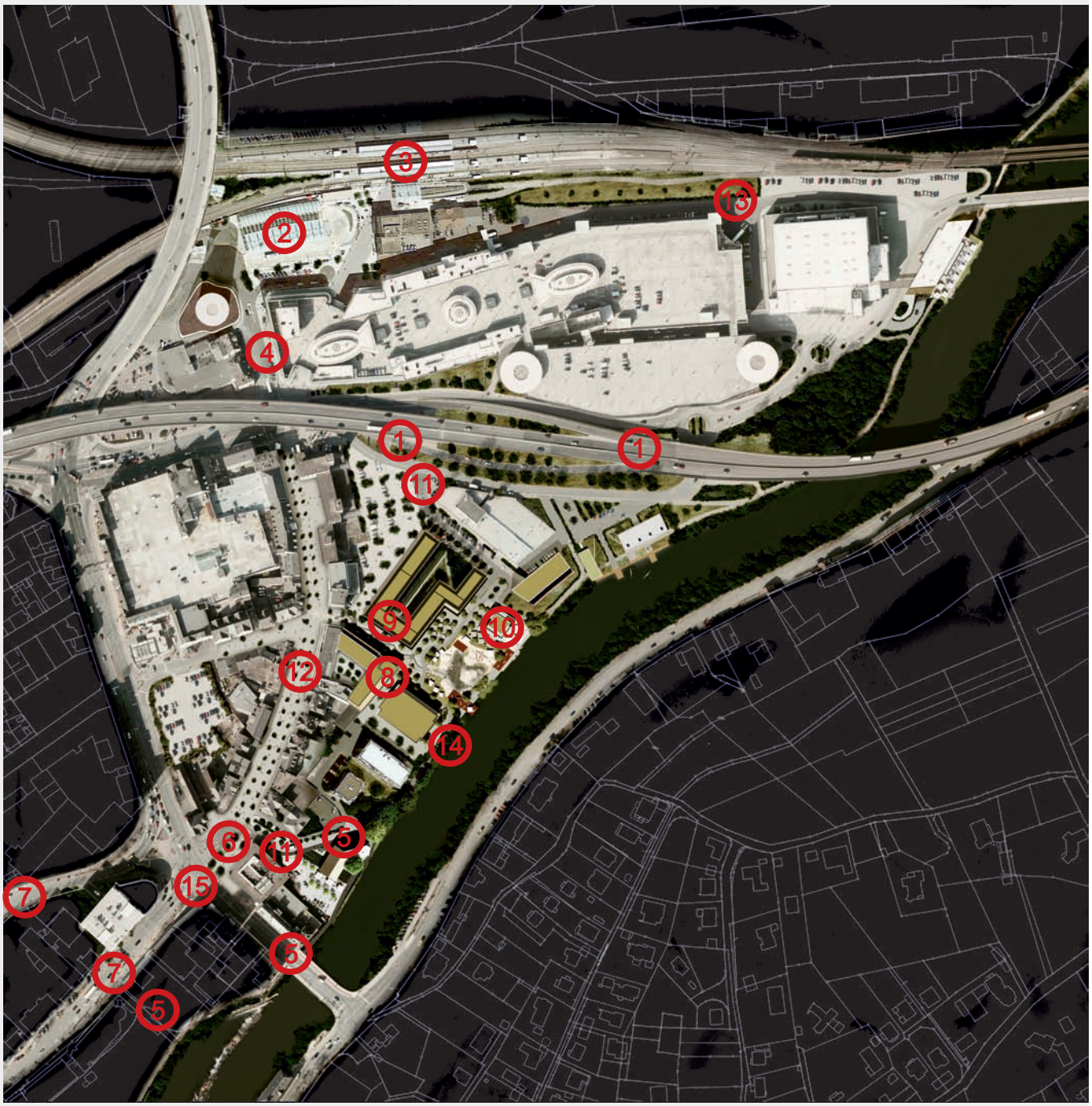


Abb. 59: Verortung der Umsetzungsstrategie 7 „Verbesserung der Verkehrserschließung“

Bezogen auf eine stellenweise Öffnung der Bahnhofstraße für den Verkehr, zum Beispiel zu Parkzwecken, verfolgt die Umsetzungsstrategie den Erhalt des Status der Fußgängerzone (12). Eine Freigabe für den Verkehr muss unterbunden werden, um den geplanten gastronomischen Nutzungen im südlichen Bereich der Bahnhofstraße nicht im Wege zu stehen.

Das Fahrradnetz muss in Zukunft noch weiter ausgebaut werden. Bestehende Lücken im Verkehrswegenetz, wie zum Beispiel die Verbindung vom Bahnhof zum Radweg R7, werden in Zukunft geschlossen (13). Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Schließung dieser Lücke nördlich der Arena wurden bereits begonnen. Dieser neue Teilabschnitt des Radweges muss hierbei nicht naturgebunden sein, sondern darf auf Grund seiner Lage an den Bahnanlagen, am Forum und an der Arena auch einen urbanen Charakter aufweisen. Bezogen auf die Lücken im Radwegenetz direkt an der Lahn, muss es das Ziel sein, diese zu schließen. Ein durchgehender Radweg entlang der Lahn ist Ziel der anzustrebenden Entwicklungen. Ferner muss im Zuge dieser Entwicklungen ebenfalls eine durchgängige Beleuchtung installiert werden, die eine Ausbildung von Angsträumen verhindert und ein sicheres Gefühl entlang des Verlaufs der Lahn gewährleistet (14).

Bezüglich des ruhenden Verkehrs bestehen prinzipiell genügend Parkplätze. Das Angebot an Stellplätzen ist ausreichend und nachfragegerecht. Es kommt auf Grund der Verortung der Stellplätze im südlichen Bereich allerdings zu Engpässen. Eine geeignete Lösung wird in naher Zukunft erarbeitet.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung und zur besseren Orientierung von Besuchern der Stadt muss der Einmündungsbereich Inselstraße/Buderusplatz umgestaltet werden (15).

6.8 AUFWERTUNG DES STADTBILDES

Bezüglich der achten Umsetzungsstrategie sind viele der vorher erwähnten Aspekte von Bedeutung. Zur Aufwertung des Stadtbildes sind unter anderem die Baustruktur, die Grünflächen, aber auch die Leerstände wichtige Einflussfaktoren. So sind zum Beispiel die stadtbildprägenden Gebäude zu erhalten und es ist sicherzustellen, dass diese nachhaltig und zukunftsorientiert saniert und renoviert werden. Ein Erhalt der wertvollen und hochwertigen Baustrukturen ist daher ein bedeutender Aspekt bezogen auf die Außendarstellung und die Außenwirkung eines Stadtgebiets. Das bereits vorher angesprochene Fassadenförderungsprogramm könnte hierbei einen ersten Anreiz für Investitionen in diesen Bereichen setzen und für die Aufwertung zielführend sein.

Bauliche Anlagen mit Barrierewirkung müssen in Einzelfällen einer eventuellen Prüfung standhalten, um so herauszuarbeiten, wie weiter mit diesen Objekten verfahren werden kann. Dies betrifft maßgeblich die Gebäude, die den Blick beziehungsweise den Zugang zur Lahn versperren (1) sowie die baulichen Anlagen, die eine weiterführende verkehrstechnische Erschließung nach Niedergirmes verhindern (2). Da davon auszugehen ist, dass bauliche Veränderungen, bezogen auf die Gebäude, schwer realisiert werden können, muss über eventuelle Alternativlösungen nachgedacht werden. Diese können sowohl baulicher als auch gestalterischer Natur sein und sich in Form von Brücken, Querungen und optischen Veränderungen darstellen. Auch bezogen auf die Orientierung für Besucher spielen diese Bauten mit Barrierewirkung eine bedeutende Rolle. Eine überarbeitete Wegweisung in Kombination mit der Förderung und dem Ausbau von Sichtachsen sind hierbei wichtige Elemente zur Verbesserung dieser

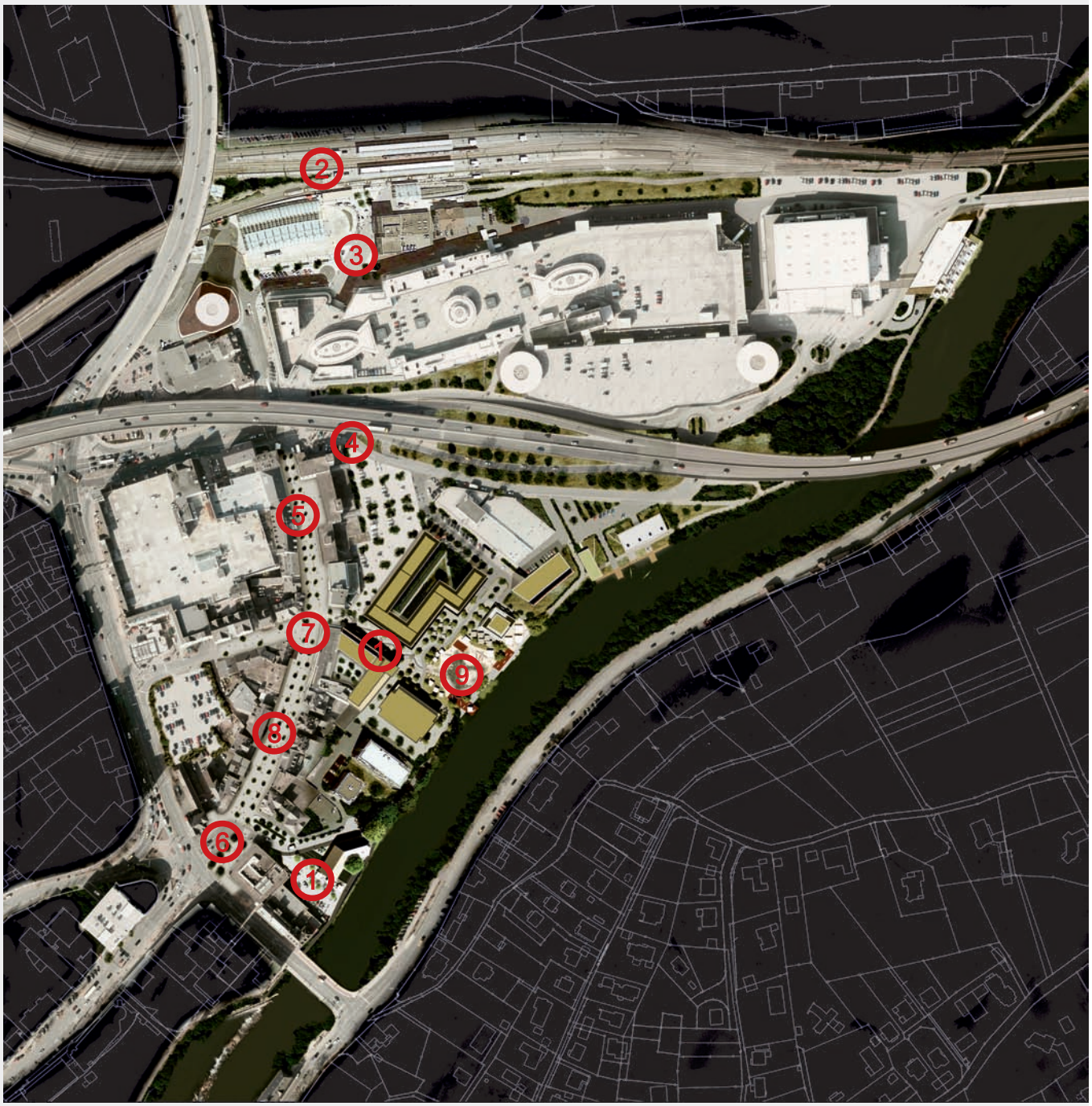


Abb. 60: Verortung der Umsetzungsstrategie 8 „Aufwertung des Stadtbildes“

Umstände und zur besseren Orientierung für auswertige Besucher.

Weitere bauliche Anlagen, die das Stadtbild nicht positiv beeinflussen, sind, bis auf das Gelände in der östlichen Spinnereistraße, im Privateigentum. Daher muss im Einzelfall bei anstehenden Planungen in diesen Bereichen mit den Eigentümern gesprochen und verhandelt werden.

Die bestehende Platzfolge vom Zentralen Omnibusbahnhof (3), über den Vorplatz am Lahnhofgebäude (4), den Vorplatz der Coloraden (5), bis hin zum Buderusplatz (6) muss weiterhin gefördert und gestärkt werden. Wichtig hierbei ist eine optische und funktionale Aufwertung dieser Bereiche. Ergänzt werden sollte diese Platzabfolge durch einen Bereich im Schnittpunkt Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße (7), der das Netz aus Aufenthaltsgelegenheiten aufwertet.

Stadtgestalterisch sind vorrangig die Bereiche der südlichen Bahnhofstraße (8) sowie der Lahnuferabschnitte (9) aufzuwerten. Die Umsetzungsstrategien beinhalten hierbei viele Aspekte, wie diese Veränderungen und Aufwertungen erarbeitet und vollzogen werden können. Diesbezüglich ist auch auf Grund der stadtgestalterischen Maßnahmen eine Bauberatung für Bauherren von Seiten der Stadt besonders hoch einzustufen. Auf eine Fortentwicklung der Baustruktur und eine ansprechende und zugleich passende Architektur sollte hierbei im besonderen Maße geachtet werden.

6.9 VERMINDERUNG VON IMMISSIONEN UND STÖRUNGEN

Die Umsetzungsstrategie bezüglich der Verminderung von Immissionen und Störungen betreffen vor allem die Aspekte Lärm- und Luftbelastung. Die stärksten Immissionen gehen hierbei von den stark Frequentierten Straßen im und um das Gebiet aus (1). Diesbezüglich ist allerdings mit keiner Entlastung in naher Zukunft zu rechnen. Kompensationsmaßnahmen, die über einen gewissen Grad an Lärmschutz entlang der B 49 (2) hinausgehen, sind nicht möglich. Wie dieser Lärmschutz gestaltet werden kann, so dass er sich sowohl funktional als auch optisch gut in das Gebiet eingliedert, ist dabei noch nicht klar. Allerdings liegt die Installation eines Lärmschutzes nicht in der Zuständigkeit der Stadt Wetzlar, wird allerdings bei künftigen Gesprächen mit dem Straßenlastträger Hessen Mobil thematisiert werden. Die wohl effektivste Entlastung des Gebiets bezüglich der Immissionen lässt sich in erster Linie mit der Realisierung des Westanschlusses erreichen. Dieser würde eine Verlagerung der Verkehrsströme ermöglichen und somit gleichzeitig die Gloelstraße vom aktuell massiven Verkehrsaufkommen entlasten.

Bezogen auf die Immissionen und die Lärm- und Schmutzbelastungen ausgehend von der im nördlichen Bereich angesiedelten Bahnanlage, lässt sich keinerlei übermäßig starke Belastung erkennen (3). Durch ihre Lage ist die Bahnstrecke verhältnismäßig wenig belastend und sorgt für wenig direkte Beeinflussung bezüglich Wohnnutzung oder Beeinträchtigungen im Freizeit und Erholungswert des Gebiets. Am Status Quo ist diesbezüglich allerdings auch wenig Spielraum vorhanden, es sind wenige Veränderungsmöglichkeiten gegeben. Als übergeordnetes Ziel sollte die Umsetzungsstrategie verfolgt werden, den Individualverkehr aus dem Dreieck Gloelstraße, Bann- und Spinnereistraße und Lahn herauszuhalten (4), um so die direkten Belastungen dieses Bereichs zu vermindern. Dies ist auch einer der Gründe, warum auf eine Verkehrsspange im Bereich des Uferverlaufs der Lahn verzichtet wird (5). Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt demnach auch zukünftig weiterhin

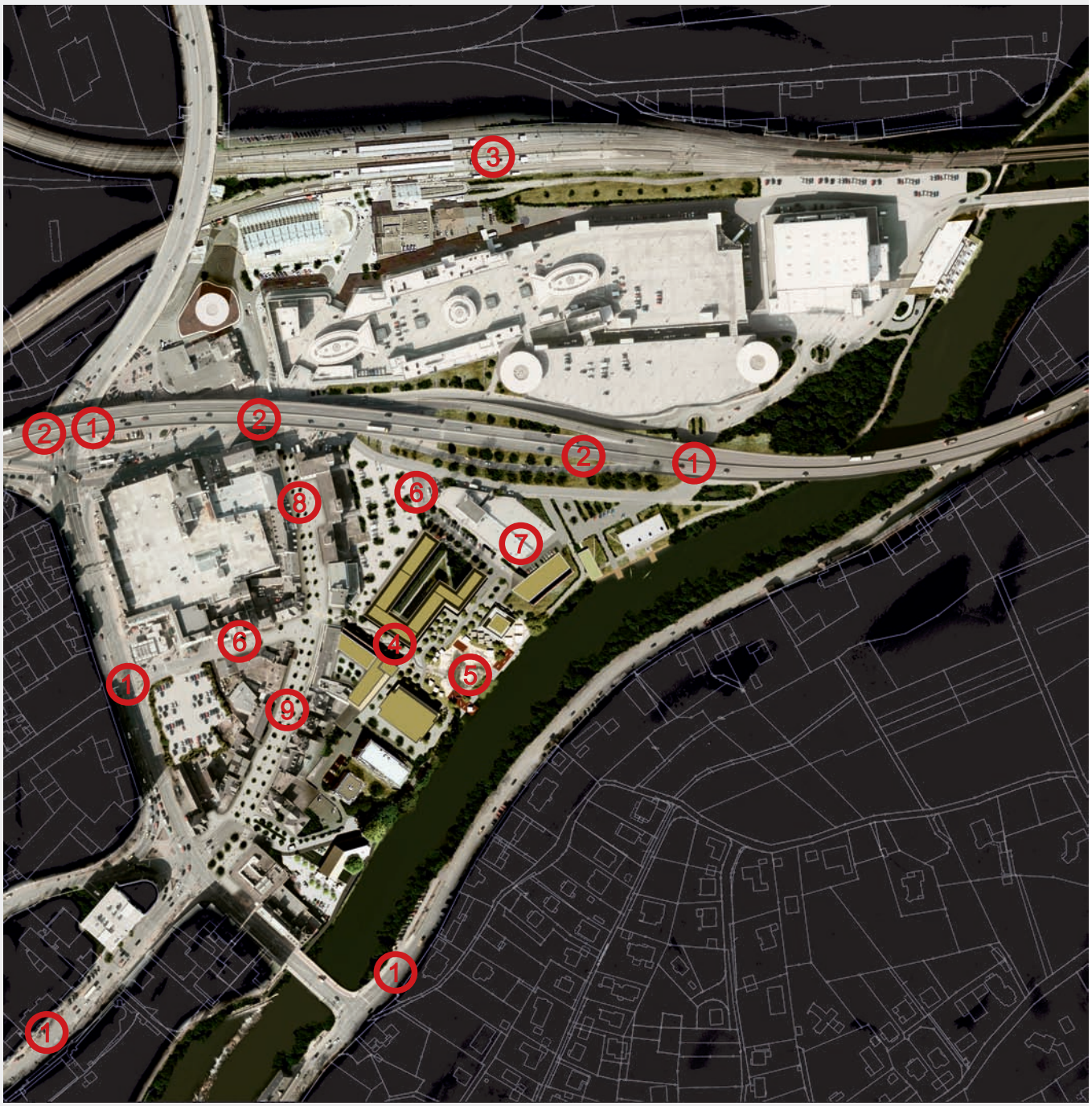


Abb. 61: Verortung der Umsetzungsstrategie 9 „Verminderung von Immissionen und Störungen"

über die Bereiche in der Inselstraße, der Eduard-Kaiser-Straße und Spinnereistraße (6). Ziel sollte es allerdings sein, den Kfz-Verkehr an diesen Punkten möglichst direkt über vorzusehende Parkmöglichkeiten abzufangen und nicht zu weit in den Bereich einfahren zu lassen. Die Immissionen können so auf ein Minimum begrenzt werden.

Im Gebiet selbst wurden im Prozess weitere Störquellen, wie etwa die Diskothek im Bereich des Lahnhofes (7), der Wochenmarkt (8), Festivitäten und Veranstaltungen sowie die Belieferung von Geschäften, genannt (9). Diese lassen sich gerade hinsichtlich der zu intensivierenden Wohnnutzung lediglich organisatorisch abmildern, jedoch nicht gänzlich unterbinden. Es sollte sich diesbezüglich bewusst gemacht werden, dass es sich im Gebiet um ein stark durchmischtes innerstädtisches Quartier handelt. In diesen Gebieten sind sehr differenzierte Nutzungen vorhanden, die aufeinander Rücksicht nehmen und in Einklang gebracht werden müssen. Eine gewisse Toleranz muss deshalb von allen Seiten gewährleistet werden, da ansonsten keine harmonische Mischnutzung im Gebiet verankert und etabliert werden kann. Die Chance dieser Mischnutzung und die positiven Effekte, die diese auf ein Gebiet ausübt, sollten gegenüber den negativen Seiten, die diese stellenweise mit sich bringt, überwiegen.

6.10 VERBESSERUNG DER INFRASTRUKTUR

Derzeit ist das Gebiet vor allem durch eine Nutzung des Einzelhandels und der Dienstleistungen sowie leider durch eine hohe Leerstandquote geprägt. Das Wohnen soll, wie in der vorherigen Umsetzungsstrategie erläutert, zukünftig eine stärkere Rolle in der Bahnhofstraße und an der Lahn einnehmen (1). Hierzu fehlen allerdings stellenweise infrastrukturelle Einrichtungen, die für eine verstärkte Wohnnutzung vorauszusetzen sind. Die durchgeführte Analyse zeigt, dass es keinerlei öffentliche Einrichtungen im Gebiet gibt. Eine Ansiedelung einer breit aufgestellten Palette öffentlicher Einrichtungen lässt sich selbstverständlich nicht in kurzer Zeit realisieren. Das längerfristige Ziel sollte es aber sein, vermehrt öffentliche Einrichtungen für den Bereich der Bahnhofstraße zu gewinnen und das Angebot für die dortige Bevölkerung so zu erhöhen.

Kurzfristig gesehen ist das Gebiet auch heutzutage bereits durch die umliegenden Institutionen im Umfeld in vielen Bereichen gut versorgt. Kinderbetreuung, Aus- und Fortbildung, kirchliche, religiöse sowie sicherheits- und gesundheitsbezogene Institutionen sind in der Stadt Wetzlar ausreichend vertreten und bieten so auch für die Bewohner der Bahnhofstraße und der umliegenden Bereiche ein gutes und ausreichendes Angebot. Im Gebiet selbst wäre es trotzdem wünschenswert, in Zukunft ein noch breiter aufgestelltes Angebot zu etablieren. Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Kunst und Kultur würden eine deutliche Bereicherung für das Gebiet darstellen. Mit einer Einrichtung neuer Institutionen ist in diesem Zuge nicht zu rechnen, daher gilt es von Seiten der Stadt, zukünftig über Verlagerungen der bestehenden Angebote nachzudenken. Hierbei muss in jedem Einzelfall geprüft werden, inwieweit diese Verlagerungen Sinn ergeben und die Bahnhofstraße als Gebiet in seiner Entwicklung vorantreiben. Außerdem dürfen diese Verlagerungen den anderen Stadtgebieten nicht schaden oder diese negativ beeinflussen. Sinnhafte Zeitpunkte für die Prüfung dieser Verlagerungen wären auslaufende Mietverträge oder notwendige bauliche Veränderungen in den herkömmlichen Standorten, die sich nicht wirtschaftlich

Abb. 62: Verortung der Umsetzungsstrategie 10 „Verbesserung der Infrastruktur"

darstellen lassen. In diesem Kontext wurde zum Beispiel bereits während der Aufstellung des Rahmenplans die Verlagerung der Stadtbibliothek in die Bahnhofstraße geprüft (2). Es konnte ein geeignetes und leerstehendes Gebäude gefunden werden, in das ab Sommer 2016 sowohl die Stadtbibliothek als auch der Ausstellungssaal der Stadt Wetzlar einziehen werden. So wird die Bahnhofstraße als Standort für Bildung vorangebracht und ein großflächiger Leerstand einer Einzelhandelsimmobilie in der zentralen Bahnhofstraße beseitigt.

Als defizitär lässt sich laut Analyse, bezüglich der sozialen Infrastruktur, ebenfalls das familien- und kinderfreundliche Angebot im Gebiet kennzeichnen. Die Angebote fehlen im Gebiet gänzlich. Dieser Umstand sollte behoben werden. Diesbezüglich wird als erster Schritt die Errichtung eines Abenteuerspielplatzes an der Lahn vorgeschlagen und beraten (3). Inwieweit darüber hinaus Einrichtungen aus diesem Bereich, wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen, in das Gebiet angesiedelt werden können, hängt maßgeblich von der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ab.

Als gut repräsentiert kann unter anderem der Lebensmitteleinzelhandel beziehungsweise die Nahversorgung charakterisiert werden (4). Diese ist mit verschiedenen Angeboten sehr gut aufgestellt und bietet den Anwohnern des Gebiets sowie den Bewohnern der umliegenden Gebiete eine sehr gute Möglichkeit, sich mit Lebensmitteln zu versorgen. In diesem Bereich ist der fortwährende Erhalt dieser Angebote sicherzustellen. Es besteht daher zunächst kein Handlungsbedarf.

7.

Planungsvisionen zur Entwicklung baulicher Strukturen

Die im Folgenden dargestellten Visionen stellen verschiedenste Entwicklungsszenarien vor. Diese beispielhaften Visionen für verschiedene Teilgebiete der Bahnhofstraße sind hierbei nicht als konkrete Pläne, sondern eher als Anstoß zur Entwicklung weiterer umsetzbarer Projekte zu verstehen.

Abb. 63: Übersicht Planungsvisionen

7.1 PLANUNGSVISION 1 - NEUBAU AM BAHNHOFSVORPLATZ

Die Bereiche Bahnhofsvorplatz, Bahnhof und Bahnhofnordseite wurden in den letzten Jahren umfänglich saniert und aufgewertet. Die beiden noch ausstehenden Projekte sind die Anbindung des Lahnradwegs R 7 an den Bahnhof entlang der Gleisanlagen und die abschließende Bebauung am Bahnhofsvorplatz. Während die Anbindung des Radweges bereits im Bau ist, befindet sich die Bebauung am Bahnhofsvorplatz noch in der Projektierungsphase.

Die Vision zeigt eine Turmbebauung, die auf einem breiten Sockel sitzt. Das Erdgeschoss sollte hierbei als gastronomische Fläche, oder alternativ als Ladenfläche, genutzt werden. Die Obergeschosse sind in Form von Büroflächen oder kleineren Wohneinheiten, die auch von Studenten genutzt werden können, angedacht. Der Turm weist eine Höhenentwicklung von ingesamt zehn Geschossen auf, um an diesem zentralen Knotenpunkt zwischen Hochstraße B 49, Hochstraße Hermannsteiner Straße, Gleisanlagen und Forum eine Landmarke für die Stadt Wetzlar zu setzen. Das Dach bietet sich als Aussichtsplattform an. Auf dem Dach könnten sich zudem die Stadt Wetzlar oder deren Unternehmen präsentieren.

Abb. 64: Vision 1 - Blick vom Treppenturm an der Hermannsteiner Straße

Abb. 65: Vision 1 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 66: Vision 1 - Luftbild zukünftig

Abb. 67: Vision 1 - Blick vom Bahnsteig

7.2 PLANUNGSVISION 2 - GASTRONOMIE IN DER BAHNHOFSTRAßE

Der Bereich Bahnhofstraße ist schon jetzt durch mehrere gastronomische Betriebe mit Außenbewirtschaftung geprägt. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden die Ideen „Fressgasse" nach Frankfurter Vorbild oder auch Überdachung der Bahnhofstraße für gastronomische Betriebe entwickelt. Hinsichtlich der Problematik, die Erdgeschosszonen mit Einzelhandel zu belegen, ist es zielführend, alternative Nutzungen in diesen Bereichen vorzusehen. Gastronomische Nutzungen beleben zudem das Gebiet und helfen so, die Aufwertung in der Bahnhofstraße voranzutreiben. Der Wunsch einer durchgehenden Überdachung der Bahnhofstraße wurde geprüft, jedoch aus verschiedenen Gründen als derzeit nicht realisierbar zurückgestellt.

In Abstimmung mit ortsansässigen Gastronomen wurde als Alternative ein Außengastronomie-Pavillion entwickelt, der nun einheitlich von allen Gastronomen in der Bahnhofstraße in Absprache mit der Stadt Wetzlar aufgestellt werden kann. So bietet sich auch die Möglichkeit, außerhalb von Schönwettertagen Außengastronomie in der Bahnhofstraße anzubieten und so die wirtschaftliche Grundlage der Betriebe zu verbessern.

Abb. 68: Vision 2 - Blick auf das Eckgebäude Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße

Abb. 69: Vision 2 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 70: Vision 2 - Luftbild zukünftig

Abb. 71: Vision 2 - Konstruktionsdarstellung

7.3 PLANUNGSVISION 3 - KUNST UND KULTUR IN DER BAHNHOFSTRAßE

Im Bereich der Bahnhofstraße befinden sich aktuell keine öffentlichen Einrichtungen. Im privaten Bereich besteht bis auf ein Start-Up in der Brückenstraße keine Kunst- oder Kulturszene. Zur Aufwertung des Gebietes, gerade auch für die neuen Bewohner, sollten daher private Kunst- und Kultureinrichtungen hinsichtlich deren Ansiedlungsmöglichkeiten in diesem Bereich beraten und unterstützt werden. Darüber hinaus muss bei der Verlagerung von öffentlichen, bzw. städtischen Einrichtungen, jeweils zunächst geprüft werden, ob sich im Bereich der Bahnhofstraße ein geeigneter Standort finden lässt. Da derzeit die Verlagerung der Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal ansteht, wurde auch hier konsequenterweise nach Standorten in der Bahnhofstraße gesucht. Bereits während der Ausarbeitung des Rahmenplans konnte eine geeignete Immobilie in der Bahnhofstraße 6-8 (ehemals H&M) gefunden werden. Der Umzug ist für Sommer 2016 geplant.

Abb. 72: Vision 3 - Blick auf die zukünftige Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal

Abb. 73: Vision 3 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 74: Vision 3 - Luftbild zukünftig

Abb. 75: Vision 3 - Blick in Richtung Lahn aus der Bahnhofstraße/Ecke Eduard-Kaiser-Straße

7.4 PLANUNGSVISION 4 - AUFWERTUNG INSELSTRAßE/ BUDERUSPLATZ

Der Bereich Buderusplatz und die Einmündung der Inselstraße ist durch asphaltierte Verkehrsflächen geprägt. Der Buderusplatz selbst hat keinerlei Platzcharakter, sondern ist ein reiner Verkehrsknoten. Dieser Ist-Zustand lässt sich derzeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht ändern. Jedoch besteht die Möglichkeit, sowohl den Übergang zwischen Buderusplatz und Bahnhofstraße, als auch die Einmündung der Inselstraße und den Übergang über die Brückenstraße aufzuwerten, indem man die asphaltierten Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß reduziert und durch Pflasterungen und Begrünungsmaßnahmen urbane Qualitäten schafft. Weiterhin zeigt die Vision die Anlage eines Wasserspiels, in Anlehnung an den ehemals vorhandenen Schleusenkanal. Das Wasserspiel beginnt in der Bahnhofstraße in Form eines Brunnens und geht über einen Kanal bis zur Lahn hinüber. Die hierfür notwendigen Verschiebungen bzw. Wegnahme von Baukörpern schafft erst die Möglichkeit, die Qualitäten der Lahn für den Bereich Einmündung Inselstraße / Bahnhofstraße mit zu nutzen und diese beiden Bereiche miteinander zu verbinden.

Abb. 76: Vision 4 - Blick aus der Inselstraße in Richtung Buderusplatz

Abb. 77: Vision 4 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 78: Vision 4 - Luftbild zukünftig

Abb. 79: Vision 4 - Schrägluftansicht Bootshaus und neuer Schleusenkanal

7.5 PLANUNGSVISION 5 - HOTEL UND KONGRESS AN DER ARENA

Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs hat bereits durch den Bau des Forums und der Arena eine immense Aufwertung erfahren. Das bereits beim Bau der Arena geplante Hotel konnte bisher nicht realisiert werden. Die Planung sieht nun vor, den Neubau eines Hotels zu forcieren und so auch den potentiellen Kongressstandort Rittal-Arena zu stärken. Hierfür erhält das Hotel einen Steg mit einer direkten Anbindung an die Arena. Zur besseren Einbindung des Lahnradwegs und zur Belebung des Lahnufers richtet sich das Hotel zum Lahnufer aus und bietet eine großzügige Terrasse mit gastronomischen Angeboten. Hierfür wird der Lahnradweg überdacht und in diesem geschützten Bereich eine Fahrradstation für Touristen eingerichtet, in der man Reparatur-Sets, Informationen zu Übernachtungsmöglichkeiten, Adressen von Fahrradhändlern und Veranstaltungshinweise erhält. So werden lahnabwärtsfahrende Radtouristen am Stadteingang „Herzlich Willkommen" geheißen. Gleichzeitig sieht das Konzept vor, auch Befestigungsmöglichkeiten für Bootstouristen zur Verfügung zu stellen. Mit der Belebung dieses Bereichs wird die Sicherheit durch soziale Kontrolle erhöht werden. Der Bereich wird über einen neuen Radweg entlang der Gleisanlage mit dem Bahnhof verbunden.

Abb. 80: Vision 5 - Schrägluftansicht

Abb. 81: Vision 5 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 82: Vision 5 - Luftbild zukünftig

Abb. 83: Vision 5 - Blick von der Lahn

7.6 PLANUNGSVISION 6 - MARINA IN DER SPINNEREISTRAßE

Dieser Bereich wird derzeit von der DLRG genutzt. Die Idee sieht vor, dieses zentral gelegene Grundstück, welches derzeit nur eingeschossig mit altem Gebäudebestand belegt ist, intensiver zu nutzen und dort wasserbezogene Nutzungen zu bündeln. Die dargestellte Vision zeigt eine Verlagerung der technischen und sportlichen Bereiche der Wetzlarer Rudergesellschaft auf diese Flächen. Die DLRG soll dabei an diesem Standort verbleiben können. Hierbei ist der Bau von zwei neuen maritimen Gebäuden vorgesehen, die unter Aufgabe der derzeit noch vorhandenen Kleingärten näher an die Lahn heranrücken können und so die Sicherheit durch eine Belebung erhöhen können. Der Lahnradweg wird dabei direkt an den Gebäuden bzw. unter einem der Gebäudekörper entlang geführt. Baulich kann der vorhandene Hang genutzt werden, indem das jeweilige Bootslager oder die Werkstätten rückwärtig in den Hang eingeschoben werden, um so auf der Vorderseite ebenerdig die Boote ans Ufer ziehen zu können. Die Obergeschosse können für Fortbildungen und Vereinsaktivitäten genutzt werden.

Abb. 84: Vision 6 - Blick lahnabwärts

Abb. 85: Vision 6 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 86: Vision 6 - Luftbild zukünftig

Abb. 87: Vision 6 - Blick lahnaufwärts

7.7 PLANUNGSVISION 7 - WOHNEN UND ERLEBEN AM LAHNHOF

Dieser Bereich ist geprägt durch die leerstehenden Ladenflächen in den Lahnhofpassagen, das leerstehende Kaufhaus Mauritius und die große asphaltierte Parkplatzfläche, die fast bis an die Lahn reicht. Ziel muss hier ein Rückbau der nicht mehr nutzbaren Lahnhofpassagen und des Mauritius sein. Zukünftig muss der Bereich an der Lahn besser mit der Bahnhofstraße verbunden werden, weshalb der bestehende Durchgang im Rahmen einer neuen Bebauung stark verbreitert und aufgewertet werden muss. Gleichzeitig muss an der Lahn das Angebot an Wohnraum weiter ausgebaut werden, um eine Belebung des Gebietes zu erzielen. Zur Aufwertung der öffentlichen Flächen sollte das Thema Lahn und Wasser genutzt werden. Die Vision zeigt daher die Anlage eines großzügigen Wasserspielplatzes direkt an der Lahn zwischen dem in Planung befindlichen zukünftigen Pflegeheim und der angedachten Wohnbebauung. Die Aufwertung des Lahnufers erfolgt durch Bepflanzung, den Bau von Terrassen und der Installation von geeignetem Stadtmobiliar verbunden mit einer durchgängigen Beleuchtung des Lahnuferwegs.

171

Abb. 88: Vision 7 - Schrägluftansicht des Lahnhofs mit Durchgang zur Bahnhofstraße

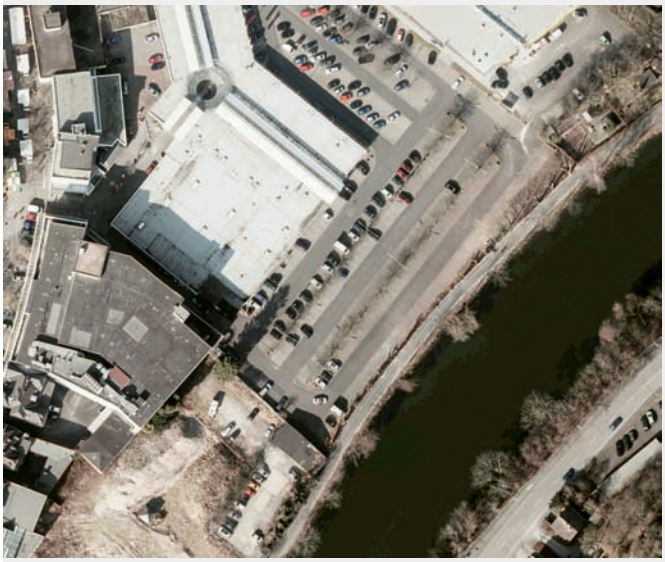


Abb. 89: Vision 7 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 90: Vision 7 - Luftbild zukünftig

Abb. 91: Vision 7 - Blick vom Lahnufer auf den Wasserspielplatz

7.8 PLANUNGSVISION 8 - UMFELDAUFWERTUNG BOOTSHAUS

Der Bereich um das historische Bootshaus bietet Potentiale zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Neuorientierung von Wegebeziehungen. Die dargestellte Vision zeigt daher einen teilweise notwendigen Rückbau von nachträglich erfolgten Anbauten an das denkmalgeschützte Bootshaus, um dort in Form moderner Architektur eine Erweiterung der bestehenden Gastronomie zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das historische Element des Schleusenkanals in Form eines Wasserlaufs mit Wasserspielen, beginnend in der Bahnhofstraße und endend an der Lahn, wiederbelebt. Eine Neuordnung der bestehenden Stellplätze im Hinterhof bietet weiterhin die Möglichkeit, an diesem Wasserlauf das Thema Außengastronomie und Erholung am Wasser auszubauen. Durch Umorientierung der wassersportlichen Nutzungen der Rudergesellschaft auf dem Gelände an der Spinnereistraße würde zudem die hier dargestellte Möglichkeit bestehen, den Lahnradweg direkt am Ufer entlang und unter der Hausertorbrücke vorbei durchgehend an der Lahn zu führen.

Abb. 92: Vision 8 - Blick vom zukünftigen Radweg

Abb. 93: Vision 8 - Luftbild Ist-Zustand

Abb. 94: Vision 8 - Luftbild zukünftig

Abb. 95: Vision 8 - Blick auf Außengastronomie und Lahnradweg

7.9 ERGEBNISSE DER VORSTELLUNG DES RAHMENPLANENTWURFS

Im Folgenden werden die eingebrachten Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge vorgestellt, die von Seiten der Bürgerschaft während und auch im Nachgang der Vorstellung des Rahmenplanentwurfs am 18. Mai 2015 eingebracht wurden. Hierbei betreffen diese Anregungen in erster Linie die vorher vorgestellten Planungsvisionen. Darüber hinaus allerdings auch weitere, generelle Punkte, die den Gesamtprozess betreffen.

Vision 1 • Neubau am Bahnhofsvorplatz

- Anstelle einer Bebauung könnte hier ein Busbahnhof für Fernbusse entstehen.
- In dem neuen Gebäude könnten Seniorenwohnungen geschaffen werden.

Vision 2 • Gastronomie in der Bahnhofstraße

- Der Vorbau für Außengastronomien wirkt etwas kantig und sollte „weichere Formen" aufweisen.
- Die Außengastronomievorbauten sollten vom Gebäude als freistehende Pavillons abgerückt werden, damit keine „toten" Ecken entstehen.
- Vielleicht auf einer Straßenseite Gastronomie und auf einer Straßenseite Einzelhandel.
- Die Gründerzeitfassaden sollten von Anbauten freigehalten werden.

Vision 3 • Kunst und Kultur in die Bahnhofstraße

- Neben dem Eingang der Bibliothek sollten Sitzmöglichkeiten angeboten werden.

Abb. 96: Veranstaltung „Vorstellung des Rahmenplanentwurfs"

Abb. 97: Planerläuterungen während der Veranstaltung „Vorstellung des Rahmenplanentwurfs"

Vision 4 • Aufwertung Inselstraße / Buderusplatz

- Fehlende Car-Sharing Anlage.
- Fehlende Fahrradabstellplätze.
- Fußgängerüberweg entfallen lassen, keine Trennung der Verkehrsteilnehmer zwischen Drogerie Müller und Apotheke – Mischverkehrsfläche.
- Rekonstruktion des Euler-Bierglases am Buderusplatz.

Vision 5 • Hotel und Kongress an der Arena

- Bei solchen Projekten sollte vermehrt auf Architekturwettbewerbe unter lokalen Architekten gesetzt werden.
- Bessere Gliederung der Hotelfassade durch Farben, Gestaltung und Balkone (vertikale Gliederung).

Vision 6 • Marina in der Spinnereistraße

- Das bestehende Gebäude in der Spinnereistraße mit Diskothek und Gastronomie sollte besser in die Gesamtüberlegung einbezogen werden.

Vision 7 • Erleben am Lahnufer

- Keine Anregungen

Vision 8 • Umfeldaufwertung Bootshaus

- Keine Anregungen

Generelle Anmerkungen zum Konzept:

- Parkplatzanlage an der Gloelstraße darf so nicht kommen, sondern Gebäude mit Parkmöglichkeiten.
- Wie wird der City Bus zukünftig geregelt?
- Baublock an der Gloelstraße muss geschlossen werden und darf nicht als ebenerdiger Parkplatz ausgebaut werden.
- Es muss eine Lösung zum KaWe und zum Lahnhof geben.
- Mehr Einrichtungen für Jugendliche (Kino, Starbucks, Mc Donalds, Kentucky Fried Chicken, Marktplatz).
- Beleuchtung der Gründerzeitfassaden.
- Es muss nun in die Umsetzung gehen!

Die eingebrachten Anregungen werden im weiteren Prozess auf der Maßnahmenebene geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Abb. 98: Übersicht über die Teilnehmer der Veranstaltung „Vorstellung des Rahmenplanentwurfs"

8.

Maßnahmen

Resultierend aus den Ideen, Visionen und Planungsansätzen werden in diesem Kapitel Maßnahmenpakete gebildet, die als Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Bereichs festgeschrieben werden.
Organisatorisch wurde eine Unterteilung in Sofortmaßnahmen, städtische Tief- und Hochbaumaßnahmen, private Baumaßnahmen, nicht bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Prozesse und übergeordnete und langfristige Maßnahmen vorgenommen. Die Nummerierung in diesen Unterkategorien stellt gleichzeitig eine Priorisierung dieser Maßnahmen dar.

8.1. Sofortmaßnahmen

Die bereits umgesetzten Sofortmaßnahmen sind auf dem Maßnahmenblatt 8.1 aufgeführt.

8.2. Städtische Tiefbaumaßnahmen

8.2.1 Aufwertung der südlichen Bahnhofstraße und Schaffung eines Durchgangs zur Lahn

8.2.2 Durchgängigkeit des Uferwegs herstellen

8.2.3 Umbau des nördlichen Buderusplatz / Eingang zur Bahnhofstraße

8.2.4 Errichtung eines Wasserspielplatzes an der Lahn

8.2.5 Bau einer Lahnuferpromenade samt Ausbau des Lahnuferwegs

8.2.6 Umbau und Aufwertung der Inselstraße

8.2.7 Umgestaltung des Verkehrsknoten punkts „Buderusplatz"

8.3. Städtische Hochbaumaßnahmen

8.3.1 Einrichtung der Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal des Kulturamtes

8.3.2 Verlagerung der Volkshochschule in das Quartier

8.4. Private Baumaßnahmen

8.4.1 Abbruch des Kaufhauses „Mauritius" und anschließende Neubebauung

8.4.2 Abbruch der Lahnhofpassagen und anschließende Wohnbebauung

8.4.3 Nutzung von leerstehenden Obergeschossen vordringlich für Wohnungen

8.4.4 Umstrukturierung und bauliche Anpassungen am Bootshaus

8.4.5 Errichtung einer Marina und Bündelung verschiedener wasseraffiner Nutzungen

8.4.6 Bau des Hotels an der Arena und Umstrukturierung des Kongressangebots

8.4.7 Blockrandschließung an der Gloelstraße unter Integration eines Parkhauses

8.4.8 Bau des Pflegeheims an der Lahn

8.4.9 Umstrukturierung und Revitalisierung des Herkules Centers

8.4.10 Schließung der Baulücke am ZOB

8.5. Optimierung von Prozessen durch die Stadt

8.5.1 Förderung der Baukultur und Nutzung der Beratung, Vermittlung und Förderung

8.5.2 Erstellung Parkraumkonzept und anschließende Optimierung

8.5.3 Optimierung des Reinigungs- und Pflegekonzepts des öffentlichen Raums

8.5.4 Optimierung in den Bereichen Sicherheit, Ordnung und Wegeführung

8.6. Optimierung von Prozessen durch private Eigentümer und Geschäftstreibende

8.6.1 Investitionen in die Anpassung und Aufwertung der privaten Gebäude

8.6.2 Etablierung einer Gastronomiemeile mit Teilüberdachungen der Fußgängerzone

8.6.3 Wahl eines Quartiersmanagers

8.6.4 Erarbeitung eines gemeinsamen Marketingkonzepts und Gründung eines Vereins

8.7. Übergeordnete Maßnahmen und Planungen mit Auswirkungen auf das Gebiet

8.7.1 Planung und Bau des Westanschluss zur Verkehrsentlastung

8.7.2 Ergänzung des Fahrradwegenetzes auf Grundlage des Fahrradwegekonzepts

8.7.3 Ausbau des Hochschulstandortes Wetzlar

8.7.4 Weitere Maßnahmen

PLUS-Maßnahmen

Die große Anzahl an Maßnahmen bedingt, dass zusätzlich die fünf Maßnahmen, von denen erwartet wird, dass hiervon besonders starke Impulse zur Aufwertung des Gebietes ausgehen werden, als sogenannte PLUS-Maßnahmen herausgestellt werden. Die Bearbeitung der folgenden fünf PLUS-Maßnahmen soll prioritär erfolgen:

1 8.4.1 Abbruch des Kaufhauses „Mauritius" und anschließende Neubebauung

2 8.2.1 Aufwertung der südlichen Bahnhofstraße und Schaffung eines Durchgangs zur Lahn

3 8.2.2 Durchgängigkeit des Uferwegs herstellen

4 8.2.3 Umbau des nördlichen Buderusplatz / Eingang zur Bahnhofstraße

5 8.2.4 Errichtung eines Wasserspielplatzes an der Lahn

Auf den nachfolgenden Seiten werden die einzelnen Maßnahmen in Form von Maßnahmenblättern genauer dargestellt.

Auf diesen Blättern ist jeweils die Maßnahme, die Ortsangabe durch die Darstellung im Luftbild, die notwendigen Voraussetzungen zur Realisierung der Maßnahmen und die Herleitung der Maßnahmen auf Grundlage der Ideensammlung (grün=realisierbare Ideen - gelb=tlw. realisierbare Ideen) aus der Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt.

Die im vorhinein genannten fünf PLUS-Maßnahmen sind ebenfalls erneut durch das PLUS-Symbol markiert.

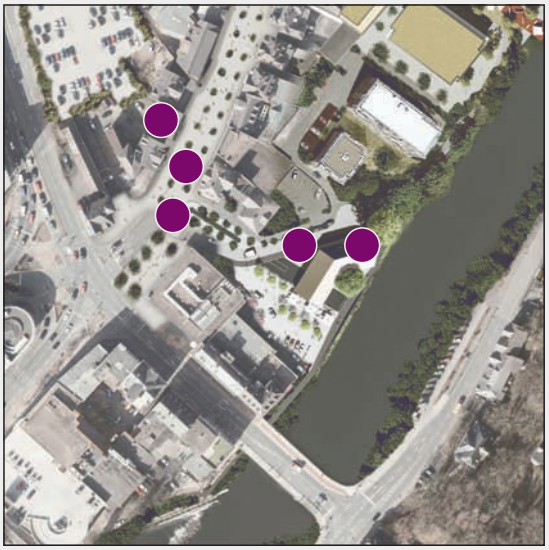
Da die Entwicklung des Gebietes dynamisch von statten gehen wird und die Realisierung der meisten Maßnahmen abhängig von der Erfüllung der jeweils genannten Voraussetzungen ist, wird in diesem Zusammenhang auf einen zeitlichen Ablaufplan zur Umsetzung der Projekte verzichtet.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen richtet sich daher nach folgenden Faktoren:

- Sind die Voraussetzungen erfüllt?
- Wie hoch ist die Priorität der Maßnahme?
- Ist die Mittelbereitstellung gewährleistet?
- Ergeben sich ggf. Synergien mit laufenden Maßnahmen

Eine starre Festlegung in Verbindung mit einem verbindlichen Zeitplan der Maßnahmen ist aufgrund der vielen Abhängigkeiten im Gebiet nicht sinnvoll. Daher wird eine regelmäßige Anpassung der Maßnahmenpakete notwendig werden.

8.1 SOFORTMAßNAHMEN



Voraussetzungen:

- Die Voraussetzungen bei den Sofortmaßnamen sind gegeben, weshalb sie sofort mit verhältnismäßig geringem Aufwand umsetzbar sind.

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Aufwertung durch Austausch der Blumenkübel (1)* | Buderusplatz/ Bahnhofstraße
- Schnelle Vermietung des nun städtischen Gebäudes (2)* | Bahnhofstraße 3
- Aufenthaltsqualität verbessern (20)*
- Wi-Fi-Netz einrichten - kostenloser Zugang (38)* | Bahnhofstraße
- Radstation mit Gepäckaufbewahrung (178)*

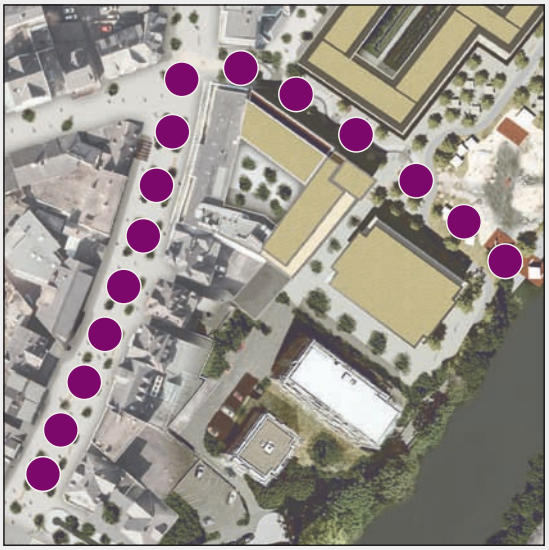
Über die Vorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehend wurden bereits folgende Sofortmaßnahmen durch die Verwaltung umgesetzt:

- Erneuerung der Bepflanzung im Straßenraum
- Verkürzung der Parkzeiten in der Inselstraße
- Neuausweisung weiterer Parkplätze in der Inselstraße
- Verlegung der City-Bus-Haltestelle vom Buderusplatz in Richtung Bahnhofstraße
- Erneuerung der Beschilderung am Eingang der Bahnhofstraße aus Richtung Buderusplatz
- Verstärkte Verkehrskontrollen in diesem Bereich

* Bei den oben ausgeführten Ideen befinden sich Nummern in Klammern in den Überschriften. Diese Nummerierung ist nicht fortlaufend, sondern dient der internen Orientierung, von wem und zu welchem Zeitpunkt des Prozesses welche Idee geäußert worden ist. Jede im Prozess geäußerte Idee hat eine solche Nummer erhalten. Aus Datenschutzgründen werden zwar die Verfasser der Ideen nicht namentlich erwähnt, können jedoch über diese zugeordnete Nummer über das Planungs- und Hochbauamt der Stadt Wetzlar in Erfahrung gebracht werden, um gegebenenfalls gemeinsam an Ideen weiterzuarbeiten oder diese in Projekte umzusetzen. Wenn die genannte Idee einen lokalen Ortsbezug hat, ist dieser der Idee in der Überschrift hinter einem Vertikalstrich nachgestellt.

8.2.1 AUFWERTUNG DER SÜDLICHEN BAHNHOFSTRAßE UND SCHAFFUNG EINES DURCHGANGS ZUR LAHN

2



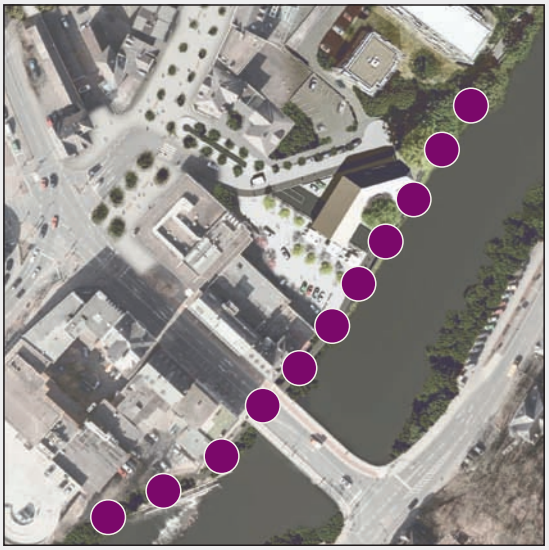
Voraussetzungen:

- Abbruch des Kaufhauses Mauritius
- Abbruch der Lahnhofpassagen
- Grundstückserwerb der oben genannten Liegenschaften durch die Stadt
- Erstellung eines Freiraum- und Verkehrskonzepts
- Einbindung der Geschäftsleute in den Planungsprozess

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Stadtmöblierung verbessern (18) | Bahnhofstraße
- Aufenthaltsqualität verbessern (20)
- Spielplatz / Parkanlage für Familien und Kinder (32) | Lahnhof
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Mehr Sitzgelegenheiten installieren (71)
- Wasserspiel schaffen (75/212) |Bahnhofstraße/Eduard-Kaiser-Straße
- Spielplätze schaffen (76)
- Hinteren Teil des Lahnhofs abreißen (79) | Lahnhof
- Schaffung eines Wasserlaufs in der Bahnhofstraße mit Darstellung der Lahnanrainerstädte (93) | Bahnhofstraße
- Taktiles Laufband Bahnhof bis Buderusplatz für Sehbehinderte (96) | Bahnhofstraße
- Fortführung des Ausbaus der Bahnhofstraße - 2. Bauabschnitt (101) | Bahnhofstraße
- Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße
- Neue Sitzgelegenheiten errichten (139) | Bahnhofstraße
- Schaffung von mehr mittleren Durchgängen zur Lahn (156) | Bahnhofstraße
- Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße
- Andeutung eines Wasserlaufs in der Bahnhofstraße in Form von Pflasterungen (188)
- Blindenführungsspur verlegen (190) | Bahnhofstraße
- Erhalt des Freiluftschachs (197) | Bahnhofstraße
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- Bäume erhalten (14/74/141)
- Galerieartige Überdachung der Bahnhofstraße (43/68) | Bahnhofstraße
- Platzartige Aufweitung an Kreuzung Eduard-Kaiser-Straße, Ecke Bahnhofstraße in Form eines Marktplatzes zum Beispiel mit Glasdach (91)
- Schaffung kleinerer Spielflächen in der Bahnhofstraße (185) | Bahnhofstraße
- Arkadenähnliche Überdachung der Bahnhofstraße mit Glasdach (191) | Bahnhofstraße
- Gastronomie mit Außengastronomieinseln stärken (192)
- neue Spielflächen in der Bahnhofstraße (193)

8.2.2 DURCHGÄNGIGKEIT DES UFERWEGS HERSTELLEN



3

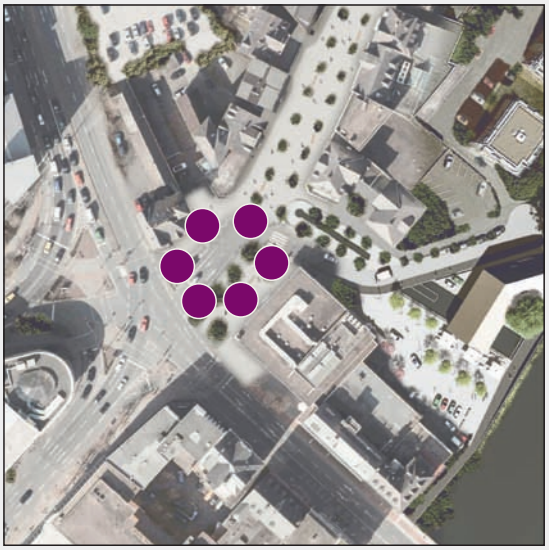
Voraussetzungen:

- Bereitschaft der vier Privateigentümer die notwendigen Teilflächen an der Lahn an die Stadt Wetzlar zu veräußern
- Zustimmung der Rudergesellschaft für die hierfür notwendigen baulichen Anpassungen
- Bauliche Anpassung im Bereich der Hausertorbrücke
- Erstellung einer Ausbauplanung für den Lahnuferweg

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Lahnufer sicherer gestalten und Angsträume entfernen (59) | Lahnufer
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße
- Trockener Weg in der Lahn / Schleuse für Radweg an der Lahn (116)
- Durchgängiger Grünzug am Lahnufer mit der Qualität der Colchester-Anlage (176)

8.2.3 UMBAU DES NÖRDLICHEN BUDERUSPLATZES / EINGANG ZUR BAHNHOFSTRAßE



4

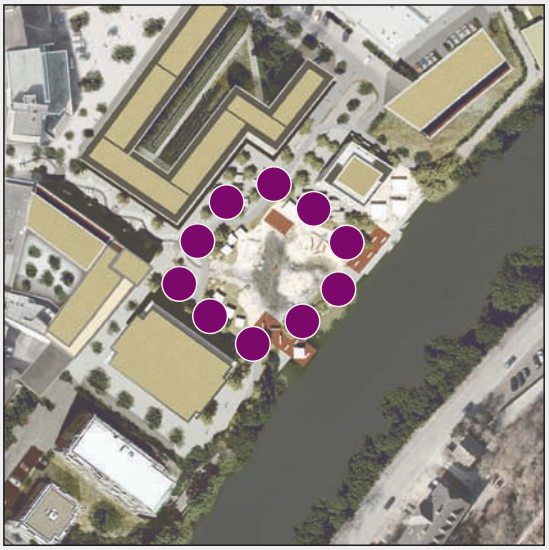
Voraussetzungen:

- Verkehrstechnische Untersuchungen bezüglich der Notwendigkeit der Anzahl von Fahrspuren
- Erstellung eines Freiraum- und Verkehrs-konzepts

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Repräsentation der Eingänge verbessern (17) | Buderusplatz/ Bahnhofstraße
- Stadtmöblierung verbessern (18) | Bahnhofstraße
- Aufenthaltsqualität verbessern (20)
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Mehr Sitzgelegenheiten installieren (71)
- Schaffung von Kanälen/Grachten von der Lahn bis zum Buderusplatz (90) | Inselstraße
- Taktiles Laufband Bahnhof bis Buderusplatz für Sehbehinderte (96) | Bahnhofstraße
- Fortführung des Ausbaus der Bahnhofstraße - 2. Bauabschnitt (101) | Bahnhofstraße
- Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße
- Neue Sitzgelegenheiten errichten (139) | Bahnhofstraße
- Schaffung von mehr mittleren Durchgängen zur Lahn (156) | Bahnhofstraße
- Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße
- Blindenführungsspur verlegen (190) | Bahnhofstraße
- Optische Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Buderusplatz (194) | Buderusplatz
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- Skulptur aufstellen (19)
- Umbau des Buderusplatz mit Schaffung weiterer Parkplätze (128) | Buderusplatz
- Schaffung neuer Parkplätze bei Drogerie Müller - evtl. Ansiedlung von Ärzten (161)
- Stichstraßenerschließung über jetzige Zufahrt zum Lahnhofparkplatz (162/163) | Lahnhof

8.2.4 ERRICHTUNG EINES WASSERSPIELPLATZES AN DER LAHN



5

Voraussetzungen:

- Bereitschaft der drei Privateigentümer die notwendigen Teilflächen an der Lahn an die Stadt Wetzlar zu veräußern
- Durchgang zur Bahnhofstraße muss umgesetzt sein
- Abbuch der Lahnhofpassagen
- Fachplanung zum Bau des Wasserspielplatzes muss erstellt werden.

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Aufenthaltsqualität verbessern (20)
- Spielplatz / Parkanlage für Familien und Kinder (32) | Lahnhof
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Lahnufer sicherer gestalten und Angsträume entfernen (59) | Lahnufer
- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Wasserspiel schaffen (75/212) |Bahnhofstraße/Eduard-Kaiser-Straße
- Spielplätze schaffen (76)
- Hinteren Teil des Lahnhof abreißen (79) | Lahnhof
- Wasserspielplatz an der Lahn (200) | Lahnufer
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)
- Jugendattraktion schaffen (12)
- Bau einer Parkanlage auf dem Lahnhofparkplatz (ähnlich Colchester-Anlage) (51) | Lahnhof
- Bewegungsparcours für alle Generationen erschaffen (132)
- Sportzentrum am Lahnufer errichten (175) | Lahnufer
- Durchgängiger Grünzug am Lahnufer mit der Qualität der Colchester-Anlage (176)
- Flussbad/Schwimmpontons (184) | Lahn
- Schaffung kleinerer Spielflächen in der Bahnhofstraße (185) | Bahnhofstraße
- neue Spielflächen in der Bahnhofstraße (193)
- Badeschiff "Berlin" bzw. Flussbad "New York" (214)

8.2.5 BAU EINER LAHNUFERPROMENADE SAMT AUSBAU DES LAHNUFERWEGS

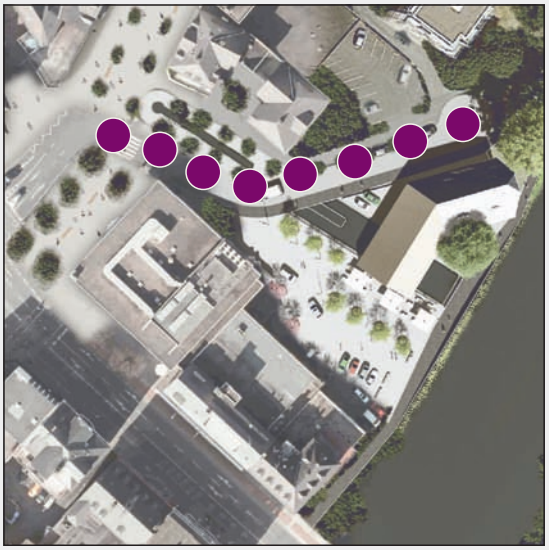
Voraussetzungen:

- Bereitschaft der Privateigentümer die notwendigen Teilflächen an der Lahn an die Stadt Wetzlar zu veräußern
- Naturschutz- und wasserrechtliche Abstimmungen
- Ausarbeitung eines Uferkonzepts für diesen Bereich

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Besonderer Weg für Inliner, Fahrradfahrer (5)
- Stadtmöblierung verbessern (18) | Bahnhofstraße
- Aufenthaltsqualität verbessern (20)
- Lahnufer sicherer gestalten und Angsträume entfernen (59) | Lahnufer
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Lahnufer attraktiver gestalten (64/88) | Lahnufer
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Mehr Sitzgelegenheiten installieren (71)
- Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße
- Neue Sitzgelegenheiten errichten (139) | Bahnhofstraße
- Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße
- Wasserspielplatz an der Lahn (200) | Lahnufer
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)
- Jugendattraktion schaffen (12)
- Bau einer Parkanlage auf dem Lahnhofparkplatz (ähnlich Colchester-Anlage) (51) | Lahnhof
- Bewegungsparcours für alle Generationen erschaffen (132)
- Sportzentrum am Lahnufer errichten (175) | Lahnufer
- Durchgängiger Grünzug am Lahnufer mit der Qualität der Colchester-Anlage (176)
- Flussbad/Schwimmpontons (184) | Lahn
- Badeschiff "Berlin" bzw. Flussbad "New York" (214)

8.2.6 UMBAU UND AUFWERTUNG DER INSELSTRAßE



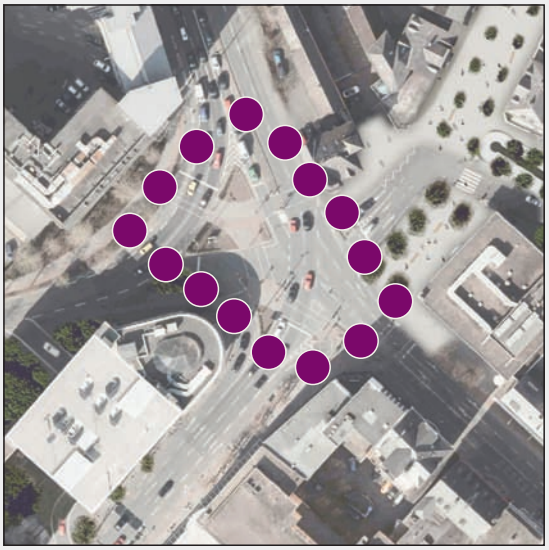
Voraussetzungen:

- Bereitschaft der Privateigentümer die notwendigen Teilflächen in der Inselstraße an die Stadt Wetzlar zu veräußern
- Abbruch, bzw. Neubau des „ehemaligen" Kinogebäudes zur Aufweitung der Straße
- Abbruch, bzw. Neubau am Bootshaus zur Aufwertung des Uferbereichs
- Teilverlagerung der privaten Stellplatz-flächen

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Stadtmöblierung verbessern (18) | Bahnhofstraße
- Aufenthaltsqualität verbessern (20)
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Mehr Sitzgelegenheiten installieren (71)
- Schaffung von Kanälen/Grachten von der Lahn bis zum Buderusplatz (90) | Inselstraße
- Taktiles Laufband Bahnhof bis Buderusplatz für Sehbehinderte (96) | Bahnhofstraße
- Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße
- Neue Sitzgelegenheiten errichten (139) | Bahnhofstraße
- Schaffung von mehr mittleren Durchgängen zur Lahn (156) | Bahnhofstraße
- Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße
- Blindenführungsspur verlegen (190) | Bahnhofstraße
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- Stichstraßenerschließung über jetzige Zufahrt zum Lahnhofparkplatz (162/163) | Lahnhof

8.2.7 Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts „Buderusplatz“



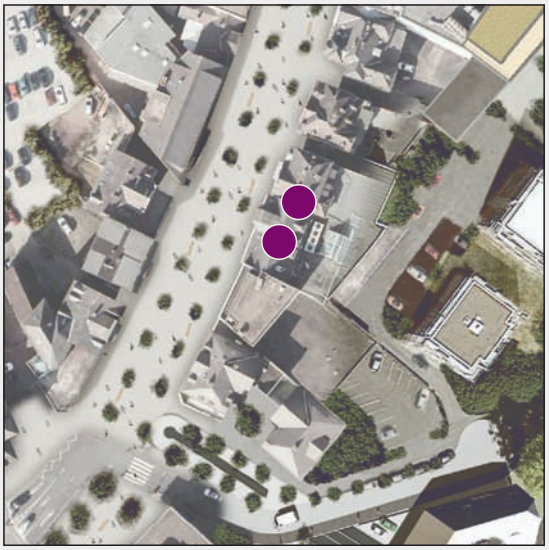
Voraussetzungen:

- Rückgang des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich, z.B. durch die Lösungsansätze „Bau des Westanschlusses“ und „Einrichtung der großen Einbahnlösung“
- Verkehrtechnische Untersuchung zu den Umbaumöglichkeiten

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Repräsentation der Eingänge verbessern (17) | Buderusplatz/ Bahnhofstraße
- Stadtmöblierung verbessern (18) | Bahnhofstraße
- Aufenthaltsqualität verbessern (20)
- Taktiles Laufband Bahnhof bis Buderusplatz für Sehbehinderte (96) | Bahnhofstraße
- Behindertengerechter Ausbau des öffentlichen Raums (119) | Bahnhofstraße
- Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße
- Fernziel: Komplettumbau Buderusplatz - Errichtung eines Kreisverkehrsplatz erneut prüfen und Einmündung zur Inselstraße verbessern (167/168) | Buderusplatz
- Fernziel: Komplettumbau Buderusplatz - Aufwertung der Platzgestaltung des Buderusplatz (169) | Buderusplatz
- Blindenführungsspur verlegen (190) | Bahnhofstraße
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße

8.3.1 EINRICHTUNG DER STADTBIBLIOTHEK SAMT AUSSTELLUNGSSAAL DES KULTURAMTES



Voraussetzungen:

- Die Voraussetzungen sind weitest-gehend erfüllt.
- Der Umzug ist im Anschluss an die noch notwendigen Umbaumaßnahmen für Sommer 2016 vorgesehen

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Kulturelle Einrichtungen im Gebiet ansiedeln (110) | Bahnhofstraße
- Stadtbibliothek, Veranstaltungsraum oder VHS im Mauritius-Gebäude (84) | Bahnhofstraße
- Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)
- Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (52)
- Lahnhof für Kultur und Bildung umnutzen (63) | Lahnhof
- Verlagerung Stadtbibliothek in die Bahnhofstraße (153) | Bahnhofstraße
- Kulturhalle für Ausstellungen, Konzerte und Kleinkunst (154)
- Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (205)

8.3.2 VERLAGERUNG DER VOLKSHOCHSCHULE IN DAS QUARTIER

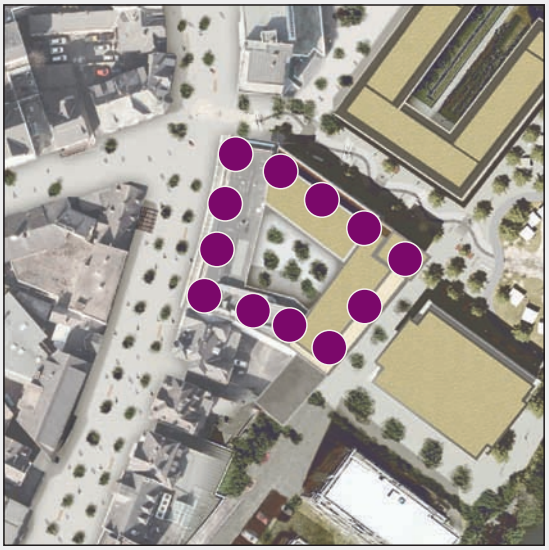
Voraussetzungen:

- Eine geeignete Immobilie muss gefunden werden
- Die Verlagerung aus der Spilburg muss organisatorisch überprüft werden

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Kulturelle Einrichtungen im Gebiet ansiedeln (110) | Bahnhofstraße
- Stadtbibliothek, Veranstaltungsraum oder VHS im Mauritius-Gebäude (84) | Bahnhofstraße
- Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (52)
- Lahnhof für Kultur und Bildung umnutzen (63) | Lahnhof
- Kulturhalle für Ausstellungen, Konzerte und Kleinkunst (154)
- Jugend- und Kulturzentrum (204)
- Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (205)
- Interkulturelles und generationenübergreifendes Kulturzentrum (206)

8.4.1 ABBRUCH DES KAUFHAUSES „MAURITIUS“ UND ANSCHLIEßENDE NEUBEBAUUNG



1

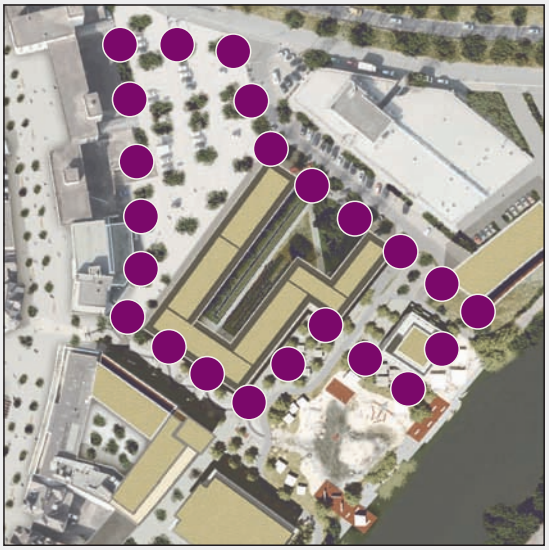
Voraussetzungen:

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

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Mehr Bewohner im Gebiet, Ziel: Zuwachs von bis zu 2.000 Anwohnern (21)
- Bahnhofstraße durch mehr Wohnraum beleben (45) |Bahnhofstraße
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Schaffung von mehr mittleren Durchgängen zur Lahn (156) | Bahnhofstraße
- Gebäude abreißen (9)
- Hotelneubau zur Bahnhofstraße und Wohnungen zur Lahn (30) | Lahn
- Indoor-Entertainment-Center (Minigolf, Billiard usw.) im Lahnhof oder Mauritius (83/144) | Mauritius
- Stadtbibliothek, Veranstaltungsraum oder VHS im Mauritius-Gebäude (84) | Bahnhofstraße
- Kunst-Jugendprojekt Lahn-Lahnstädte als Plakate in den Mauritiusschaufenstern (97) | Bahnhofstraße

8.4.2 ABBRUCH DER LAHNHOFPASSAGEN UND ANSCHLIEßENDE WOHNBEBAUUNG



Voraussetzungen:

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

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Mehr Bewohner im Gebiet, Ziel: Zuwachs von bis zu 2.000 Anwohnern (21)
- Bahnhofstraße durch mehr Wohnraum beleben (45) |Bahnhofstraße
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Hinteren Teil des Lahnhof abreißen (79) | Lahnhof
- Bauliche Umstrukturierung des Lahnhofes (143) | Lahnhof
- Schaffung von mehr mittleren Durchgängen zur Lahn (156) | Bahnhofstraße
- Lärmschutzbebauung zur B49 mit Parkhaus, Diskothek, Gastronomie (201) | Lahnhof
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- Gebäude abreißen (9)
- Hotelneubau zur Bahnhofstraße und Wohnungen zur Lahn (30) | Lahn
- Belegung mit Handwerksbetrieben der beruflichen Schulen (39)
- Moderner Eingang zur Bahnhofstraße durch Glasfassaden (42) | Bahnhofstraße
- Ansiedlung von Handwerk, Wohnen, Dienstleistungen, südlicher Markt (53)
- Lahnhof für Kultur und Bildung umnutzen (63) | Lahnhof
- Lahnhofparkplatz teils als Grünfläche, teils als Parkplatz verwenden (150) | Lahnhof
- Stichstraßenerschließung über jetzige Zufahrt zum Lahnhofparkplatz (162/163) | Lahnhof
- Integration des Gebäudes Spinnereistraße 6 in Lärmschutzbebauung (202)

8.4.3 NUTZUNG VON LEERSTEHENDEN OBER-GESCHOSSEN VORDRINGLICH FÜR WOHNUNGEN

Voraussetzungen:

- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Lösungen für den Stellplatznachweis
- der Prozess findet bereits in einzelnen Gebäuden statt

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Mehr Bewohner im Gebiet, Ziel: Zuwachs von bis zu 2.000 Anwohnern (21)
- Bahnhofstraße durch mehr Wohnraum beleben (45) |Bahnhofstraße
- Wohnraum für junge Menschen schaffen (46)
- Nutzbarmachung der Obergeschosse mit Wohnnutzungen - Beratungsangebot durch Stadt (100) | Bahnhofstraße
- Hotelneubau zur Bahnhofstraße und Wohnungen zur Lahn (30) | Lahn
- Studentisches Wohnen in der Bahnhofstraße - Nähe zum Bahnhof (207)

8.4.4 UMSTRUKTURIERUNG UND BAULICHE ANPASSUNGEN AM BOOTSHAUS

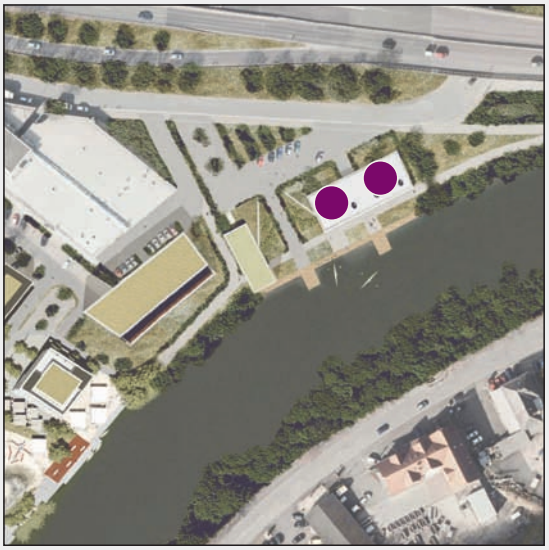
Voraussetzungen:

- Bereitschaft der Rudergesellschaft Änderungen am Gebäudekomplex vorzunehmen
- ggf. Alternativstandort für die Ruderboote und die zugehörige Werkstatt finden
- Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer Teilflächen an die Stadt zur Verbesserung des öffentlichen Raums zu veräußern
- Erstellung eines Freiraumkonzepts

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Errichtung Bootshaus mit Kanuanleger und Andeutung Schleusenkanal (183) | Lahnufer

8.4.5 ERRICHTUNG EINER MARINA UND BÜNDELUNG VERSCHIEDENER WASSERAFFINER NUTZUNGEN



Voraussetzungen:

- Mitwirkungsbereitschaft der potentiellen Nutzer: DLRG, Wetzlarer Rudergesellschaft, Kanu-Betreiber
- naturschutzfachliche und wasserrechtliche Abstimmung
- Bebauungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzept

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Errichtung Bootshaus mit Kanuanleger und Andeutung Schleusenkanal (183) | Lahnufer
- Verlegung des Kanuverleihs von unter der Taubensteinbrücke auf das DLRG Gelände (171)

8.4.6 BAU DES HOTELS AN DER ARENA UND UMSTRUKTURIERUNG DES KONGRESSANGEBOTS

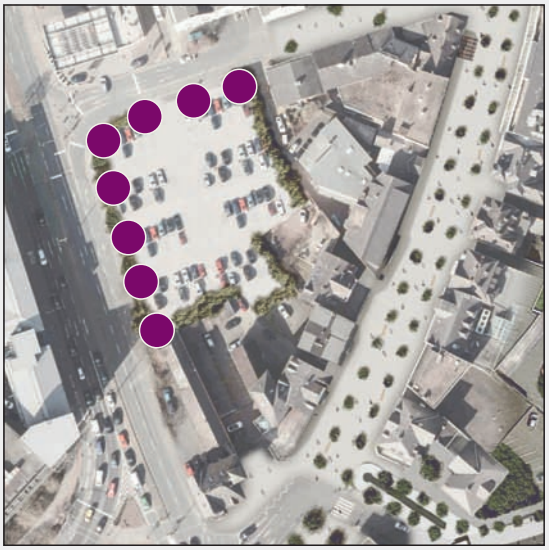
Voraussetzungen:

- Die Voraussetzungen für den Bau des Hotels sind geschaffen
- Die Umstrukturierung, bzw. der Ausbau der Kongressnutzung in der Arena ist Aufgabe des Betreibers

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer
- Günstige Unterkünfte für Radtouristen bereitstellen (145/180) | Lahnhof
- Hotelneubau zur Bahnhofstraße und Wohnungen zur Lahn (30) | Lahn
- Radstation mit Gepäckaufbewahrung (178)

8.4.7 BLOCKRANDSCHLIEßUNG AN DER GLOEL-STRAßE UNTER INTEGRATION EINES PARKHAUSES



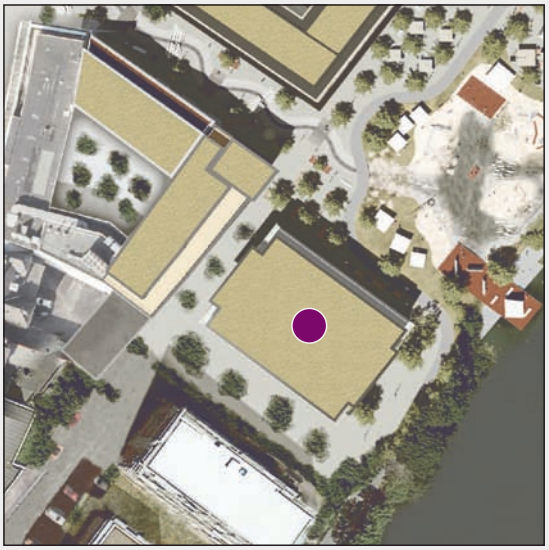
Voraussetzungen:

- Verkauf- bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer
- Nutzungs- und Bebauungskonzept
- ggf. Schaffung Planungsrecht

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Investorenwettbewerb für Neubebauung mit Tiefgarage (55) | Bahnhofstraße 3
- Straßenbegleitende Randbebauung der Gloelstraße (117) | Gloelstraße
- Parkplatz/Parkhaus auf rückwärtigem Grundstück Bahnhofstraße 3 mit Erschließung über Eduard-Kaiser-Straße (165) | Gloelstraße
- Abriss und Neubebauung auf Bahnhofstraße 3 - Neubau im Erdgeschoss offen gestalten, um Durchgang zu ermöglichen (166) | Bahnhofstraße

8.4.8 BAU DES PFLEGEHEIMS AN DER LAHN



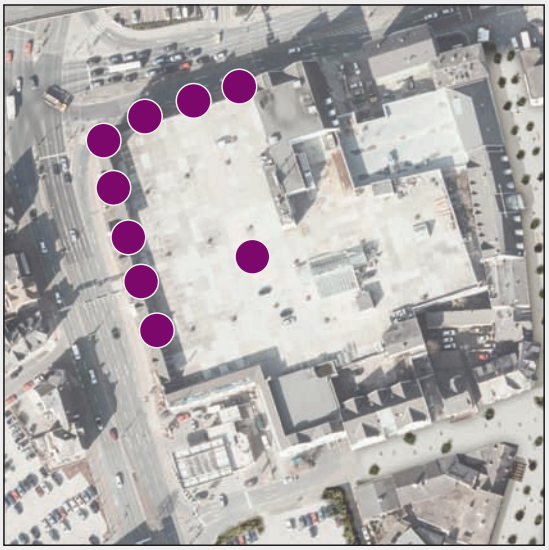
Voraussetzungen:

- Die Voraussetzungen für den Bau des Pflegeheims sind geschaffen
- Der Bau wird kurzfristig beginnen

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Mehr Bewohner im Gebiet, Ziel: Zuwachs von bis zu 2.000 Anwohnern (21)
- Bahnhofstraße durch mehr Wohnraum beleben (45) |Bahnhofstraße
- Lahnufer erlebbar und zugänglich machen (60) | Lahnufer

8.4.9 UMSTRUKTURIERUNG UND REVITALISIERUNG DES HERKULES CENTERS / COLORADEN



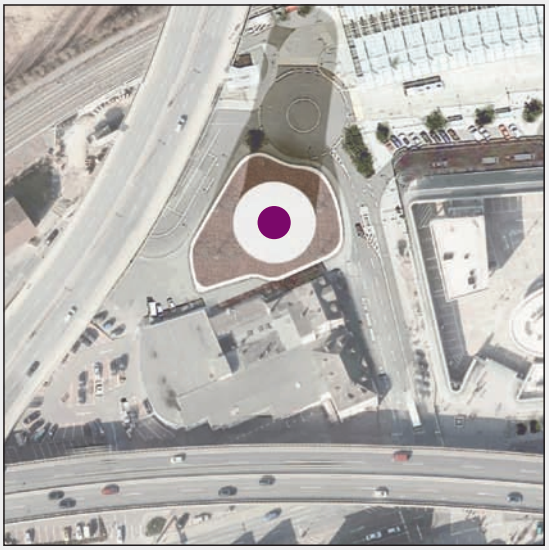
Voraussetzungen:

- Verkauf- bzw. Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers
- Erstellung eines Konzepts zur Umnutzung der rückwärtigen Ladenflächen
- Sanierung des Parkhauses
- Aufwertung der Fassaden zur Bann- und Gloelstraße

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Kombination Geschäfte und Wohnen (25)
- Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)
- Jugendattraktion schaffen (12)
- Primark und Starbucks hier unterbringen (29)
- Moderner Eingang zur Bahnhofstraße durch Glasfassaden (42) | Bahnhofstraße
- Indoor-Entertainment-Center (Minigolf, Billiard usw.) im Lahnhof oder Mauritius (83/144) | Mauritius
- Kino, Bowling-Center, Indoor-Spielplatz (92)
- Rückbau der hinteren Verkaufsflächen in den Coloraden (108) | Coloraden

8.4.10 SCHLIEßUNG DER BAULÜCKE AM ZOB



Voraussetzungen:

- Anpassung des bestehenden Planungsrechts
- Veräußerung des Grundstücks durch die Stadt an einen Investor
- Bebauungs- und Nutzungskonzept

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)
- Jugendattraktion schaffen (12)
- Radstation mit Gepäckaufbewahrung (178)
- Studentisches Wohnen in der Bahnhofstraße - Nähe zum Bahnhof (207)

8.5.1 FÖRDERUNG DER BAUKULTUR UND NUTZUNG DURCH BERATUNG, VERMITTLUNG UND FÖRDERUNG

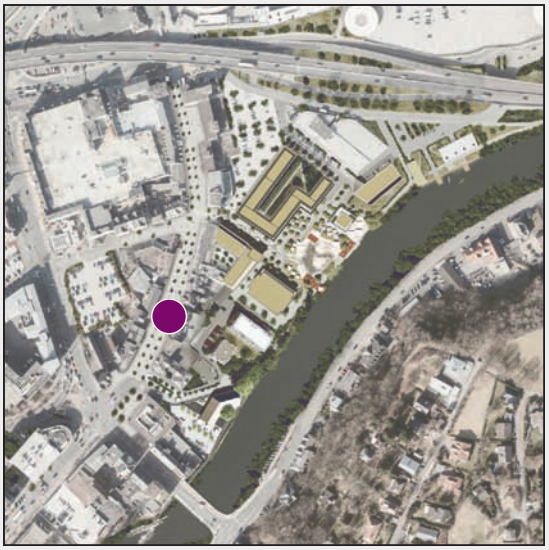
Voraussetzungen:

- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Investoren
- Akquirierung von Fördermitteln und Auflage eines Fassadenförderprogramms
- Vermittlungs- und Beratungsangebote benötigen die personellen Ressourcen

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Gebäude optisch aufwerten (8)
- Bei städtischem Engagement Vermieter aktiv einbinden (33)
- Wohnraum für junge Menschen schaffen (46)
- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Nutzbarmachung der Obergeschosse mit Wohnnutzungen - Beratungsangebot durch Stadt (100) | Bahnhofstraße
- Förderprogramm zur Wohnraumschaffung - Analog zu Hessentags Förderungsprogramm (118) | Bahnhofstraße
- Öffentliche Fördertöpfe nutzen (121)
- Förderprogramme mit lokalen Banken für Kreditvergaben in der Bahnhofstraße (126)
- neue Geschäfte, wie Hollister, Primark. Junge Marken etablieren (4) | Bahnhofstraße
- Primark und Starbucks hier unterbringen (29)
- Goethestatue in der Bahnhofstraße (44) | Bahnhofstraße
- Studentisches Wohnen in der Bahnhofstraße - Nähe zum Bahnhof (207)

8.5.2 ERSTELLUNG PARKRAUMKONZEPT UND ANSCHLIEßENDE OPTIMIERUNG



Voraussetzungen:

- Weiterführung des Parkraumkonzepts über die Altstadt hinaus für die Bereiche Karl-Kellner-Ring und Bahnhofstraße
- Optimierung der bestehenden Parkplätze hinsichtlich Befahrbarkeit und Wegeverbindungen ins Gebiet
- Ergänzung des bestehenden Parkraums im Bereich der südlichen Bahnhofstraße
- Verstärkte Verkehrskontrollen zur Minderung von Falschparkern

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Parkzeiten von 2 St. auf 30min verkürzen (34) | Inselstraße
- Das neue Parkhaus des Lahn-Dill-Kreises muss eine gute Fassadengestaltung erhalten (57) | Kreisverwaltung
- Illegales Parken vor Mauritius verhindern (137) | Mauritius
- Umgestaltung und Einrichtung weiterer Kurzzeitparkplätze (35)
- Kurzzeitparkplätze und Befahrbarkeit der Bahnhofstraße ermöglichen (48) | Bahnhofstraße
- Parken in der Bahnhofstraße verhindern, evtl. durch Stadtmobiliar unmöglich machen (86) | Bahnhofstraße
- Schaffung neuer Parkplätze bei Drogerie Müller - evtl. Ansiedlung von Ärzten (161)
- Gastronomie mit Außengastronomieinseln stärken (192)

8.5.3 OPTIMIERUNG DES REINIGUNGS- UND PFLEGE-KONZEPTS DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Voraussetzungen:

- Erhöhung der Reinigungsintervalle der Stadtreinigung
- Sensibilisierung der Eigentümer und Geschäftsleute
- Schaffung einer sozialen Überwachung durch mehr Bewohner im Gebiet
- Anpassung des Stadtmobiliars hinsichtlich Qualität und Reinigungsmöglichkeit

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Sauberkeit in der Bahnhofstraße verbessern (123) | Bahnhofstraße
- Mehr Sitzgelegenheiten installieren (71)
- Attraktivität des Stadtmobiliars steigern (157/181/195) | Bahnhofstraße
- Einrichtung einer Stelle für Stadtdesign und Gestaltung bei der Stadtverwaltung (199)
- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße

8.5.4 OPTIMIERUNG IN DEN BEREICHEN SICHERHEIT, ORDNUNG UND WEGEFÜHRUNG

Voraussetzungen:

- Schaffung einer sozialen Überwachung durch mehr Bewohner im Gebiet
- Erhöhung der Verkehrskontroll-intervalle
- Ergänzung der bestehenden Straßen-beleuchtung zur Reduzierung von Angsträumen
- Überarbeitung der Wegebeschilderung und besonders der touristischen Beschilderung zur Optimierung der Besucherlenkung

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Lahnufer sicherer gestalten und Angsträume entfernen (59) | Lahnufer
- Verbindung von der Bahnhofstraße zur Altstadt verbessern (61)
- Illegales Parken vor Mauritius verhindern (137) | Mauritius
- Verbesserung der Beschilderung des City-Bus (173) | Bahnhofstraße
- Einrichtung einer Stelle für Stadtdesign und Gestaltung bei der Stadtverwaltung (199)
- Wochenmarktstandort und Marktordnung optimieren (36) | Bahnhofstraße
- Kurzzeitparkplätze und Befahrbarkeit der Bahnhofstraße ermöglichen (48) | Bahnhofstraße
- Parken in der Bahnhofstraße verhindern, evtl. durch Stadtmobiliar unmöglich machen (86) | Bahnhofstraße
- Bauliche Absperrung der Bahnhofstraße, um illegalen Verkehr zu verhindern (142) | Bahnhofstraße
- Stichstraßenerschließung über jetzige Zufahrt zum Lahnhofparkplatz (162/163) | Lahnhof

8.6.1 INVESTITIONEN IN DIE ANPASSUNG UND AUFWERTUNG DER PRIVATEN GEBÄUDE

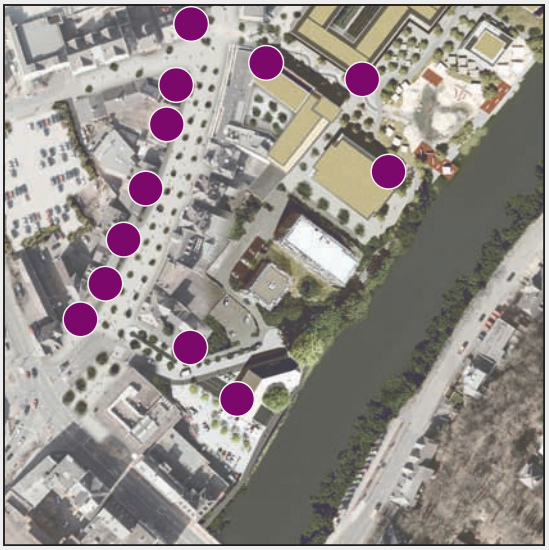
Voraussetzungen:

- Investitionsbereitschaft der Eigentümer muss vorhanden sein
- Betreiber von neuen gastronomischen oder erlebnis- und freizeitorientieren Angeboten müssen seitens der Eigentümer gefördert werden
- Investitionsklima muss geschaffen werden, indem die zukünftige Ausrichtung der Gebietes beschlossen wird
- Die Stadt Wetzlar muss mit Investitionen voran gehen, um ein Aufbruchsignal zu setzen

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Kombination Geschäfte und Wohnen (25)
- Haus der Vereine einrichten (131) | Bahnhofstraße
- Günstige Unterkünfte für Radtouristen bereitstellen (145/180) | Lahnhof
- Galerieartige Überdachung der Bahnhofstraße (43/68) | Bahnhofstraße
- Abriss leerstehender Häuser und Neubau von Wohnhäusern (155)
- Schaffung neuer Parkplätze bei Drogerie Müller - evtl. Ansiedlung von Ärzten (161)
- Abriss und Neubebauung auf Bahnhofstraße 3 - Neubau im Erdgeschoss offen gestalten, um Durchgang zu ermöglichen (166) | Bahnhofstraße
- Bed & Breakfast im Gebäude der Bahnhofstraße 3 (186) | Bahnhofstraße
- Arkadenähnliche Überdachung der Bahnhofstraße mit Glasdach (191) | Bahnhofstraße

8.6.2 ETABLIERUNG EINER GASTRONOMIEMEILE MIT TEILÜBERDACHUNGEN DER FUßGÄNGERZONE



Voraussetzungen:

- Investitionsbereitschaft der Eigentümer muss vorhanden sein
- Betreiber von neuen gastronomischen oder erlebnis- und freizeitorientieren Angeboten müssen seitens der Eigentümer gefördert werden
- ein gemeinsamer Auftritt der Gastronomiemeile Bahnhofstraße muss erarbeitet werden
- Ein Genehmigungs- und Beratungsverfahren bei der Stadt muss organisiert werden

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Gebäude optisch aufwerten (8)
- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Gastronomie mit Außengastronomieinseln stärken (192)
- Galerieartige Überdachung der Bahnhofstraße (43/68) | Bahnhofstraße
- Arkadenähnliche Überdachung der Bahnhofstraße mit Glasdach (191) | Bahnhofstraße

8.6.3 WAHL EINES QUARTIERSMANAGERS UND ANBIETEN NEUER GESCHÄFTSMODELLE

Voraussetzungen:

- Eine gemeinsame Vertretungs-organisation der Geschäftsleute in diesem Bereich muss initiiert werden
- Ein ehrenamtlicher Quartiersmanager muss gefunden und seitens der Eigentümerschaft, der Geschäftsleute und der Bewohner bestätigt werden
- Dieser Quartiersmanager kann Abstimmungsverfahren verkürzen und Kontakte zwischen Vermietern und neuen Anbietern auf dem Markt herstellen

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Aufwertung Stadtbild - Spielplatz, Bänke, Pflasterbelag usw. (210) | Bahnhofstraße
- neue Geschäfte, wie Hollister, Primark. Junge Marken etablieren (4) | Bahnhofstraße
- Primark und Starbucks hier unterbringen (29)
- Magnet für die Bahnhofstraße (37) | Bahnhofstraße
- Belegung mit Handwerksbetrieben der beruflichen Schulen (39)
- Moderner Eingang zur Bahnhofstraße durch Glasfassaden (42) | Bahnhofstraße
- Mehr kleinteiligen und hochwertigen Einzelhandel ansiedeln (47)
- Indoor-Entertainment-Center (Minigolf, Billard usw.) im Lahnhof oder Mauritius (83/144) | Mauritius
- Kino, Bowling-Center, Indoor-Spielplatz (92)
- Errichtung eines Hauses der Jugend (130)
- Bed & Breakfast im Gebäude der Bahnhofstraße 3 (186) | Bahnhofstraße
- Jugend- und Kulturzentrum (204)
- Interkulturelles und generationenübergreifendes Kulturzentrum (206)
- Qualitativ hochwertiger Einzelhandel für die Zielgruppe mittlere bis ältere Generation (209)
- Badeschiff "Berlin" bzw. Flussbad "New York" (214)
- Eventuell Schaffung einfacherer Optik-Erlebnismöglichkeiten (mit geringem Einsatz von Technik) in Richtung Lahn (217)

8.6.4 ERARBEITUNG EINES GEMEINSAMEN MARKETING-KONZEPTS UND GRÜNDUNG EINES VEREINS

Voraussetzungen:

- Gründung einer Interessensvertretung in Form eines Vereins
- Finanzierung eines gemeinsamen Marketingkonzepts
- Richtungsfindung, wie sich die Bahnhofs-straße weiterentwickeln soll

Zugrundeliegende Ideen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Bahnhofstraße zur Erlebnisstraße machen (65) | Bahnhofstraße
- Bilderrahmen-Skulptur errichten (189) | Bahnhofstraße
- Skulptur aufstellen (19)
- Magnet für die Bahnhofstraße (37) | Bahnhofstraße
- Goethestatue in der Bahnhofstraße (44) | Bahnhofstraße
- Das Thema Optik mehr thematisieren (z.B. durch Beleuchtung und Lichteffekte) (66)

8.7 ÜBERGEORDNETE MAßNAHMEN UND PLANUNGEN MIT AUSWIRKUNGEN AUF DAS GEBIET

8.7.1 Planung und Bau des Westanschlusses zur Verkehrsentlastung

- Realisierung des Westanschlusses (99)
- Fernziel: Komplettumbau Buderusplatz - Errichtung eines Kreisverkehrsplatz erneut prüfen und Einmündung zur Inselstraße verbessern (167/168) | Buderusplatz

8.7.2 Ergänzung des Fahrradwegenetzes auf Grundlage des Fahrradwegekonzepts

- Sichtachsen zur Lahn schaffen (69)
- Verbesserung der Anbindung nach Niedergirmes (107)
- Günstige Unterkünfte für Radtouristen bereitstellen (145/180) | Lahnhof

8.7.3 Ausbau des Hochschulstandortes Wetzlar

- Wohnraum für junge Menschen schaffen (46)
- Bildungseinrichtungen ansiedeln: Schule, VHS, Studium Plus (52)

8.7.4 Weitere Maßnahmen

- Goethe- und Optikstadt als Thema sichtbar machen (40)
- Das neue Parkhaus des Lahn-Dill-Kreises muss eine gute Fassadengestaltung erhalten (57) | Kreisverwaltung
- Verbesserung der Anbindung nach Niedergirmes (107)
- Öffentliche Fördertöpfe nutzen (121)
- Städtische Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) für Liegenschaftsmanagement besser nutzen (127)
- Fernziel: Komplettumbau Buderusplatz - Errichtung eines Kreisverkehrsplatz erneut prüfen und Einmündung zur Inselstraße verbessern (167/168) | Buderusplatz
- Treffpunkt für Jugendliche schaffen (7)
- Skulptur aufstellen (19)
- Goethestatue in der Bahnhofstraße (44) | Bahnhofstraße
- B49 einhausen / Verglasung zum Lärmschutz (49/78)
- Das Thema Optik mehr thematisieren (z.B. durch Beleuchtung und Lichteffekte) (66)
- Errichtung eines Hauses der Jugend (130)
- Kulturhalle für Ausstellungen, Konzerte und Kleinkunst (154)
- Eventuell Schaffung einfacherer Optik-Erlebnismöglichkeiten (mit geringem Einsatz von Technik) in Richtung Lahn (217)

9.

Rückkopplung zu den Leitbildern der Stadt Wetzlar

Zum Abschluss sollen die angestrebten Veränderungen, Entwicklungen, Maßnahmen und Visionen auf die zu Beginn erwähnten Leitbilder der Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar übertragen werden. Die Leitbilder selbst sind im Prozess der Aufstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts ausgearbeitet worden und dienen als Orientierung für die zukünftige, nachhaltige Entwicklung der Stadt. Die Leitbilder sind bei jeder Planung und sämtlichen Veränderungen zu beachten und dienen als übergeordneter Rahmen und als Richtlinie im Rahmenplanungsprozess der Bahnhofstraße.

9.1 WIR SETZEN AUF OPTIK, BILDUNG UND TECHNOLOGIE

Das Leitbild „Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie" wird in der Rahmenplanung Bahnhofstraße dahingehend berücksichtigt, dass sich zukünftig noch mehr Aspekte aus diesen Bereichen wiederfinden lassen. Der Optikparcours ist hierbei nur ein Beispiel, wie sich diesem Thema angenähert werden kann. Dieser kann und sollte zum einen überarbeitet werden und weiterhin in der Bahnhofstraße hervorgehoben werden. Vorschläge dieser Art sind immer wieder in den verschiedenen Phasen aufgetaucht und werden mit in die weitere Planung einbezogen. Weitere Beispiele, bezogen vor allem auf Technologie sowie Optik und auch auf Bildung, sind die bereits bestehende Firma Zeiss sowie die eventuelle Unterbringung der Volkshochschule und der Bibliothek, welche immer wieder Thema innerhalb des Rahmenplanprozesses waren. Allgemein gab es während des gesamten Prozesses sehr viele verschiedene und differenzierte Vorschläge von Seiten der Beteiligten, die allesamt mit in die weiterführenden Phasen der Planung aufgenommen wurden. Das Leitbild „Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie" ist somit gut repräsentiert und während des Prozesses ausreichend berücksichtigt.

9.2 WIR LEBEN AN LAHN UND DILL

Das Leitbild „Wir leben an Lahn und Dill" ist für die Bahnhofstraße und das gesamte Bahnhofsquartier überaus wichtig und veranschaulicht eine der größten Herausforderungen der aktuellen Situation. Im momentanen Zustand kann das Leitbild als unterrepräsentiert bezeichnet werden, da es nur sehr schwer möglich ist, sich im Gebiet an die Lahn zu begeben. Die Lahn zu erleben und sie als Möglichkeit zur Naherholung und zur Freizeitgestaltung zu nutzen, ist nicht gegeben. Der Freizeitwert des Quartiers ist daher relativ gering und wird dem Leitbild nicht gerecht.

Im Rahmenplanungsprozess wurde diese Tatsache allerdings frühzeitig erkannt und es wurde von allen Seiten großen Wert darauf gelegt, sich dieser Herausforderung anzunehmen und eine Veränderung zu bewirken.

So zielten viele Ideen darauf ab, die Lahn erlebbar zu machen, einen attraktiven Naturraum mit Erholungswert zu schaffen und somit allgemein das Gebiet nachhaltig aufzuwerten. Die Ideen und Vorschläge gingen dabei von der Erschließung der Lahn bis hin zu verschiedenen Projekten, bezogen auf eine bessere Beleuchtung, die Errichtung von attraktiven Gastronomieangeboten und der Wohnbebauung an den Lahnufern. Abschließend kann durchaus festgestellt werden, dass sich dieses Thema als sehr präsent dargestellt hat und sich diesem sehr detailliert und akribisch angenommen wurde. Eine weitere Ausarbeitung und Bearbeitung der Ideen und Maßnahmen wird sich demzufolge im weiteren Verlauf positiv auf die weitere Entwicklung auswirken und die Lahn näher an die Menschen heranrücken. Die Ergebnisse werden zudem im Prozess zur Erstellung des Uferkonzepts übernommen und eingearbeitet. Das Leitbild wird somit in Zukunft mehr Beachtung finden und rückt immer mehr in den Fokus der Planungen. Demzufolge wird es zukünftig angemessen beachtet und findet seine Anwendung im Gebiet rund um die Bahnhofstraße in hohem Maße.

9.3 WIR FÜHLEN UNS WOHL IN VITALEN STADTQUARTIEREN

Das dritte und letzte Leitbild beschäftigt sich mit der atmosphärischen und nutzungsbedingten Charakterisierung der Wetzlarer Stadtteile und hat den Titel „Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren". Auch dieses Leitbild findet sich in vielen Bearbeitungsphasen der Rahmenplanung wieder und wurde oftmals von Seiten der Beteiligten als aktuelle Schwäche der Bahnhofstraße dargestellt. Eine zu geringe Frequenz, Leerstände und eine geringe Nutzungsdurchmischung sind ausschlaggebende Aspekte für diese Eindrücke.

Die Bahnhofstraße hat, hier waren sich die Beteiligten einig, großes Potenzial, um ein aktives, lebendiges und attraktives Stadtviertel zu werden, allerdings ist dieses Potenzial momentan nicht annähernd genutzt. Um die gewünschte Vitalität für die Bahnhofstraße zurück zu gelangen, ist es wichtig, die angesprochenen Schwächen zu beseitigen. Ein vitales Stadtviertel hängt dabei besonders von der Nutzungsdurchmischung ab. Eine Kombination aus Wohnen und Einzelhandel ist hierbei der wünschenswerte Zustand und sollte bei der zukünftigen Entwicklung im Hinblick auf dieses dritte Leitbild eine hohe Priorität einnehmen, da diese Form der Nutzung eine hohe Frequentierung des Gebiets hervorruft und somit die Lebendigkeit beziehungsweise Vitalität des Stadtviertels steigert. In Wechselwirkung mit den Entwicklungen der anderen Leitbilder sind diese Veränderungen für das Gebiet als durchweg positiv anzusehen. Die Leitbilder „Wir leben an Lahn und Dill" und „Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren" spiegeln diese Wechselwirkung der einzelnen Aspekte untereinander deutlich wieder. Eine bessere Erschließung der Lahn durch die Öffnung der Ufer und die Etablierung von ansprechender Gastronomie würde gleichzeitig die Vitalität und die Lebendigkeit des Gebiets steigern und somit für eine verbesserte Situation in Bezug auf sämtliche Leitbilder sorgen. Die Leitbilder und die Prozesse, die hinter den Entwicklungen stecken, interagieren häufig und bedingen gegenseitige Abstimmung und Kooperationen, um eine möglichst starke positive Entwicklung in jeglicher Hinsicht zu erzielen. Diese Rückkopplung zeigt, dass die Vorgabe des ISEK im Rahmenplan berücksichtigt wurde.

Abb. 99: Leitbild 1 „Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie"

WIR SETZEN AUF OPTIK, BILDUNG UND TECHNOLOGIE

WIR LEBEN AN LAHN UND DILL

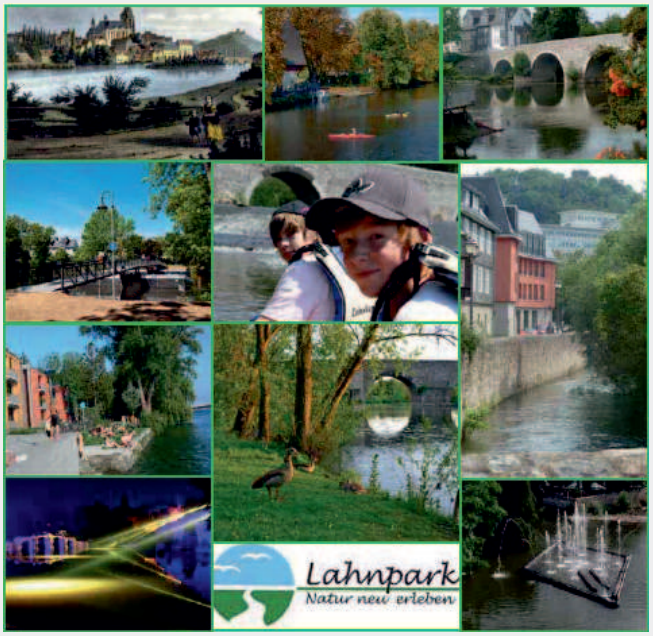
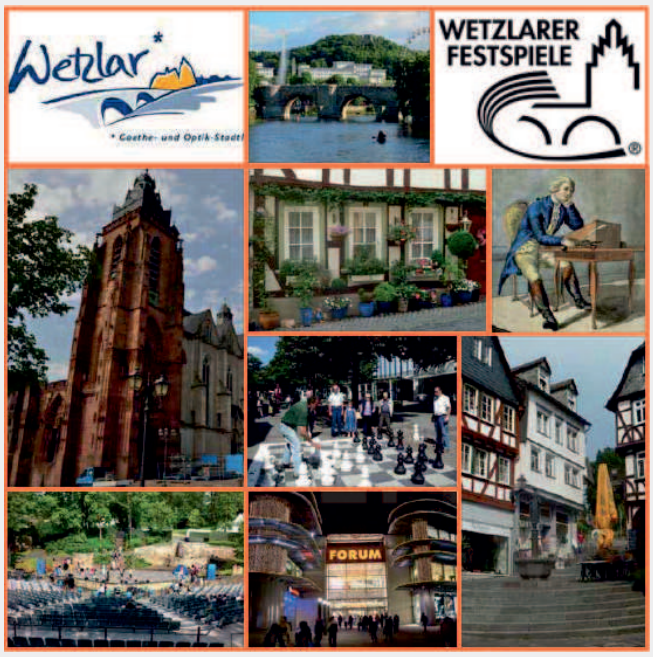


Abb. 100: Leitbild 2 „Wir leben an Lahn und Dill"



WIR FÜHLEN UNS WOHL IN VITALEN STADTQUARTIEREN

Abb. 101: Leitbild 3 „Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren"

III. ABBILDUNGSVERZECHNIS

Abbildung 1: Stadtmodell (Titelbild)
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 2: Impressionen Bootshaus: Neugestaltung des Lahnufers aus dem ISEK-Prozess
Quelle: ISEK der Stadt Wetzlar

Abbildung 3: Schematischer Geländeschnitt Bahnhofstraße und Mauritiusgelände aus dem ISEK Prozess
Quelle: ISEK der Stadt Wetzlar

Abbildung 4: Organisationsplan des Rahmenplan-Bahnhofstraße Prozesses
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 5: Workshop- Arbeit an den Analyseplänen
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 6: Workshop- Arbeit am Stadtmodell
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 7: Konstruktive Diskussionsrunden während der Zuhörbegehung
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 8: Erläuterung von Fragen und Entgegennahme von Anregungen der Teilnehmer
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 9: Aufnahme der Anregungen der Teilnehmer der Zuhörbegehung
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 10: Zuhörbegehung an der Lahn
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 11: Zuhörbegehung in der südlichen Bahnhofstraße
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 12: Workshop-Arbeit an den Analysekarten
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 13: Arbeit am Stadtmodell während des Analyse-Workshops
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 14: Workshop-Arbeit am Stadtmodell
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 15: Erstellung einer Metaplanwand während des Analyse-Workshops
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 16: Arbeitsgruppen des Ideenworkshops
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 17: Foto des Wasserspielplatzes
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 18: Ideenentwicklung in den Arbeitsgruppen
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 19: Entwicklungsmodell der Arbeitsgruppe Handlungsfeld 5
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 20: Modellarbeit während der Utopiephase
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 21: Quartiersrundgang während des Jugendworkshops
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 22: Workshop-Arbeit am Stadtmodell
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 23: Nennungen der Jugendlichen bezüglich persönlicher „Guter“ und „Schlechter“ Orte
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 24: Historischer Stadtplan mit schemenhafter Darstellung der aktuellen Bebauung
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 25: Historisches Foto der Gloelstraße von 1959
Quelle: Stadtarchiv Wetzlar

Abbildung 26: Aktuelles Foto der Gloelstraße von 2014
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 27: Bannviertel (linksseitig) im Jahre 1964
Quelle: Stadtarchiv Wetzlar

Abbildung 28: Bannviertel (linksseitig) im Jahre 2014
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 29: Lahn und Bootshaus im Jahre 2014
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 30: Nordseite Bahnhof im Jahre 2014
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 31: Analyseplan 1 - Nutzungen

Abbildung 32: Analyseplan 2 - Leerstände und Grundstücksausnutzung
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 33: Analyseplan 3 - Baualter und Denkmalschutz
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 34: Analyseplan 4 - Bevölkerungsstruktur
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 35: Analyseplan 5 - Eigentumsverhältnisse und Baulasten
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 36: Analyseplan 6 - Grün-Natur-Gewässer
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 37: Analyseplan 7 - Verkehr-Parken-ÖPNV
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 38: Analyseplan 8 - Stadtstruktur
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 39: Analyseplan 9 - Immissionen und Störungen
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 40: Analyseplan 10 – Infrastruktur
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 41: Analyseplan I - Leitungssummenplan
Quelle: Zick-Hessler Ingenieurbüro

Abbildung 42: Analyseplan A - Übersicht der Bebauungspläne
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 43: Analyseplan SR - Schwächen und Risiken
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 44: Analyseplan SC - Stärken und Chancen
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 45: Themenbild zu Handlungsfeld 1 „Attraktive Geschäfte und Angebote“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 46: Themenbild zu Handlungsfeld 2 „Verbesserung der Erschließungs-, Wege- und Parksituation“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 47: Themenbild zu Handlungsfeld 3 „Anbindung an das Lahnufer“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 48: Themenbild zu Handlungsfeld 4 Aufwertung Stadtbild und Atmosphäre“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 49: Themenbild zu Handlungsfeld 5 „Wohnen und Kultur anstatt Leerstand“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 50: Themenbild zu Handlungsfeld 6 „Bürgerengagement“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 51: Beispiel eines Ideenspeichers während der Beteiligungsprozesse der Öffentlichkeit
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 52: Verortung der Umsetzungsstrategie 1 „Neue Nutzungen braucht das Gebiet“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 53: Verortung der Umsetzungsstrategie 2 „Vermeidung von Leerständen und Schließung von Baulücken“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 54: Verortung der Umsetzungsstrategie 3 „Erneuerung und Förderung der Baukultur“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 55: Verortung der Umsetzungsstrategie 4 „Belebung durch mehr Bewohner“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 56: Verortung der Umsetzungsstrategie 5 „Eigentum verpflichtet“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 57: Leiterstruktur Freiraum
Quelle: Eigene Abbildung

Abbildung 58: Verortung der Umsetzungsstrategie 6 „Erholung, Freizeit, Spiel und Natur für Bewohner und Besucher“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 59: Verortung der Umsetzungsstrategie 7 „Verbesserung der Verkehrserschließung“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 60: Verortung der Umsetzungsstrategie 8 „Aufwertung des Stadtbildes“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 61: Verortung der Umsetzungsstrategie 9 „Verminderung von Immissionen und Störungen“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 62: Verortung der Umsetzungsstrategie 10 „Verbesserung der Infrastruktur“
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 63: Übersicht Planungsvisionen
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 64: Vision 1 - Blick vom Treppenturm an der Hermannsteiner Straße
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 65: Vision 1 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 66: Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 67: Vision 1 - Blick vom Bahnsteig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 68: Vision 2 - Blick auf das Eckgebäude Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 69: Vision 2 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 70: Vision 2 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 71: Vision 2 - Konstruktionsdarstellung
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 72: Vision 3 - Blick auf die zukünftige Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 73: Vision 3 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 74: Vision 3 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 75: Vision 3 - Blick in Richtung Lahn aus der Bahnhofstraße/Ecke Eduard-Kaiser-Straße
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 76: Vision 4 - Blick aus der Inselstraße in Richtung Buderusplatz
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 77: Vision 4 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 78: Vision 4 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 79: Vision 4 - Schrägluftansicht Bootshaus und neuer Schleusenkanal
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 80: Vision 5 - Schrägluftansicht
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 81: Vision 5 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 82: Vision 5 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 83: Vision 5 - Blick von der Lahn
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 84: Vision 6 - Blick lahnabwärts
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 85: Vision 6 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 86: Vision 6 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 87: Vision 6 - Blick lahnaufwärts
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 88: Vision 7 - Schrägluftansicht des Lahnhofs mit Durchgang zur Bahnhofstraße
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 89: Vision 7 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 90: Vision 7 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 91: Vision 7 - Blick vom Lahnufer auf den Wasserspielplatz
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 92: Vision 8 - Blick vom zukünftigen Radweg
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 93: Vision 8 - Luftbild Ist-Zustand
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 94: Vision 8 - Luftbild zukünftig
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 95: Vision 8 - Blick auf Außengastronomie und Lahnradweg
Quelle: Studio Revoluzzer

Abbildung 96: Veranstaltung „Vorstellung des Rahmenplanentwurfs“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 97: Planerläuterungen während der Veranstaltung „Vorstellung des Rahmenplanentwurfs“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 98: Übersicht über die Teilnehmer der Veranstaltung „Vorstellung des Rahmenplanentwurfs“
Quelle: Eigenes Foto

Abbildung 99: Leitbild 1 „Wir setzen auf Optik, Bildung und Technologie“
Quelle: ISEK der Stadt Wetzlar

Abbildung 100: Leitbild 2 „Wir leben an Lahn und Dill“
Quelle: ISEK der Stadt Wetzlar

Abbildung 101: Leitbild 3 „Wir fühlen uns wohl in vitalen Stadtquartieren“
Quelle: ISEK der Stadt Wetzlar

IV. INDEX

A
Analyse 50
Arena 161

B
Bevölkerungsstruktur 57, 135
Bootshaus 168
Buderusplatz 159
Bürgerbeteiligung 14, 19, 25, 30, 36, 40, 169

C

D
Demographie 57, 135
Denkmalschutz 55
Dill/Dillarm 45, 174

E

F

G
Gastronomie 155

H
Handlungsfelder 09, 86
Historie 44

I
Ideen 86, 95, 105 116
Immissionen 67, 145
Infrastruktur 63, 69, 147
ISEK 08, 174

J
Jugend 36

K
Kultur 157

L
Lahn 09, 89, 174
Lahnhof 165
Lahnradweg 168
Leerstand 53, 131
Leitbilder 09, 174

M

N
Natur 61, 139

O
ÖPNV 63

P
Parken 63
Planungsrecht 73

Q

R

S
SWOT-Analyse 75, 79

T

U
Umsetzungsstrategie 128

V
Verkehr 63, 141

W
Wohnen 91, 165
Workshops 16, 25, 30, 36

X

Y

Z
Zielsetzung 11
Zuhörbegehung 19

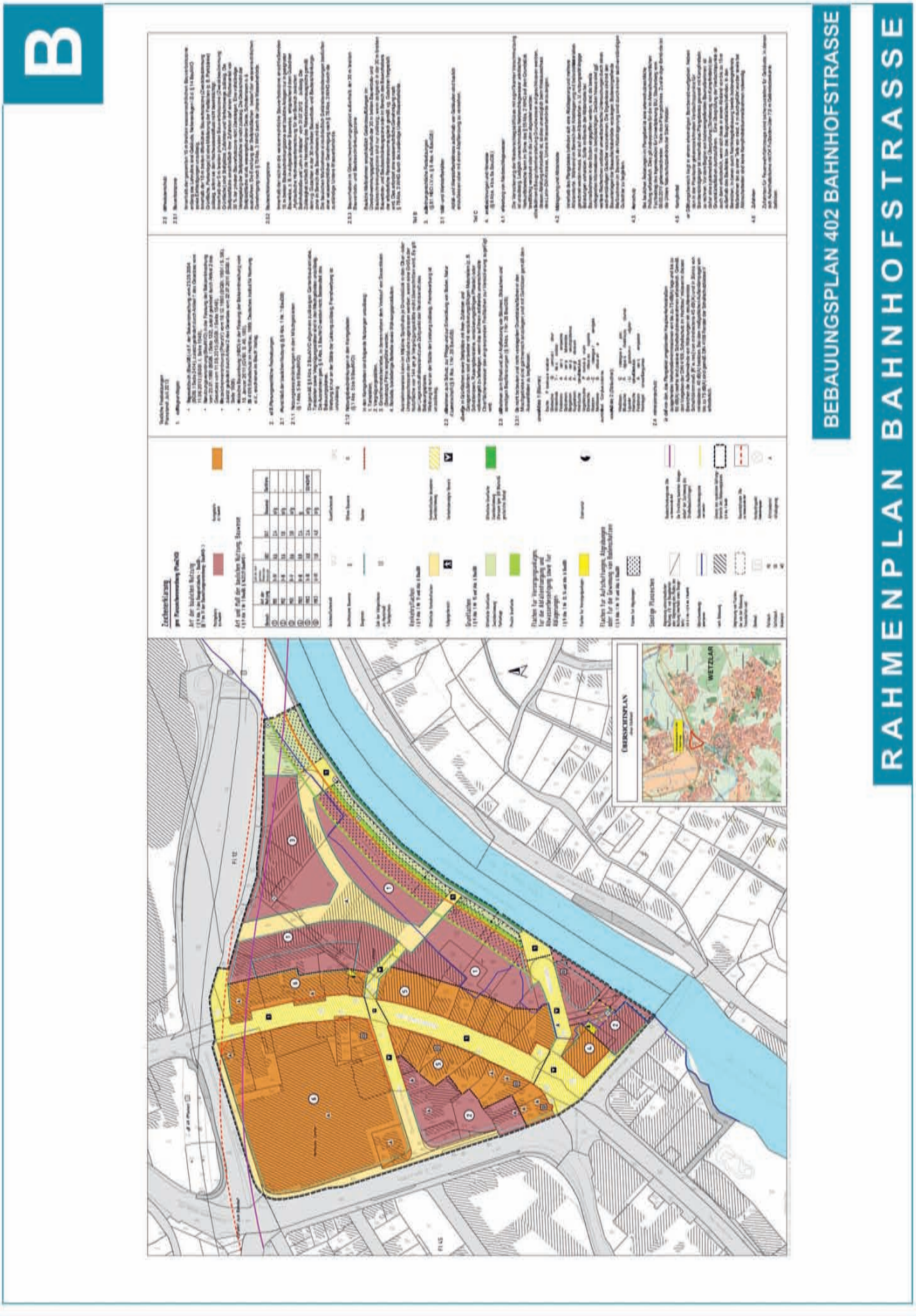
V. QUELLENVERZEICHNIS

Für die Erarbeitung dieses Abschlussberichtes wurden keine externen Quellen herangezogen. Die verwendeten Daten stammen aus eigenen Datensätzen.

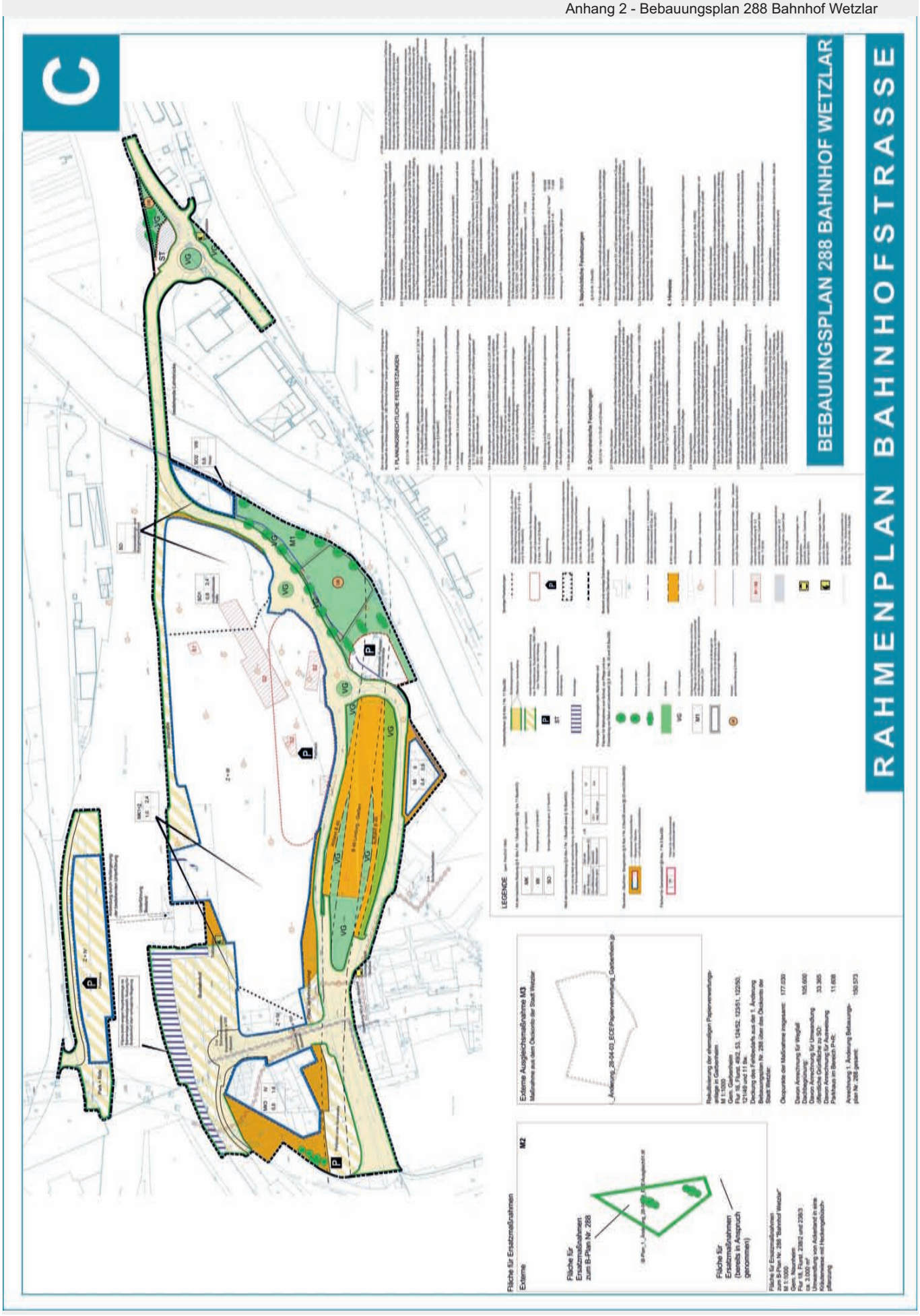
Weitere Inhalte wurden in den Veranstaltungen und Workshops des Rahmenplanprozesses mit Hilfe der Teilnehmer aus der Wetzlarer Bevölkerung erarbeitet .

VI. ANHANG

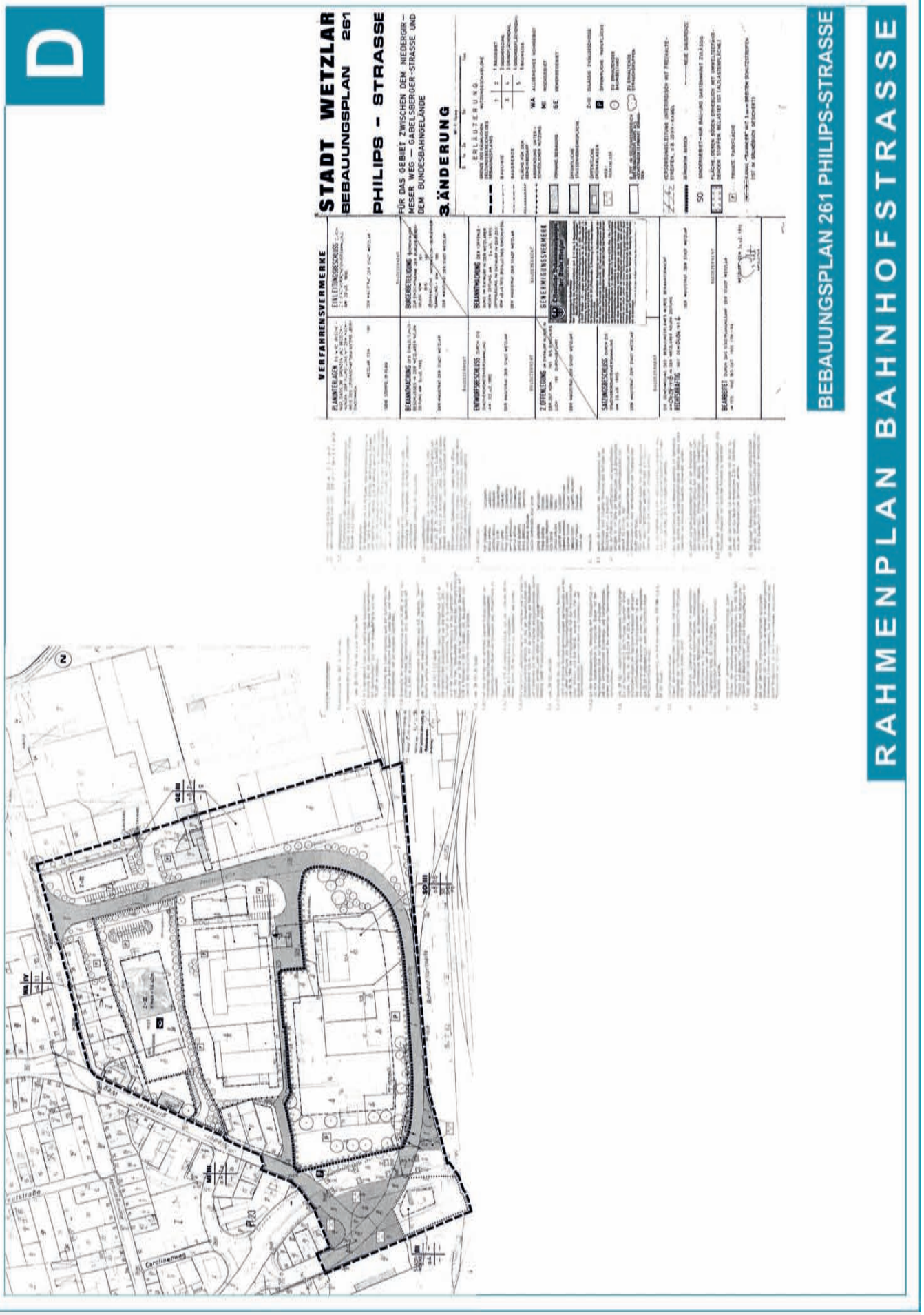
Anhang 1 - Bebauungsplan 402 Bahnhofstraße



Anhang 2 - Bebauungsplan 288 Bahnhof Wetzlar

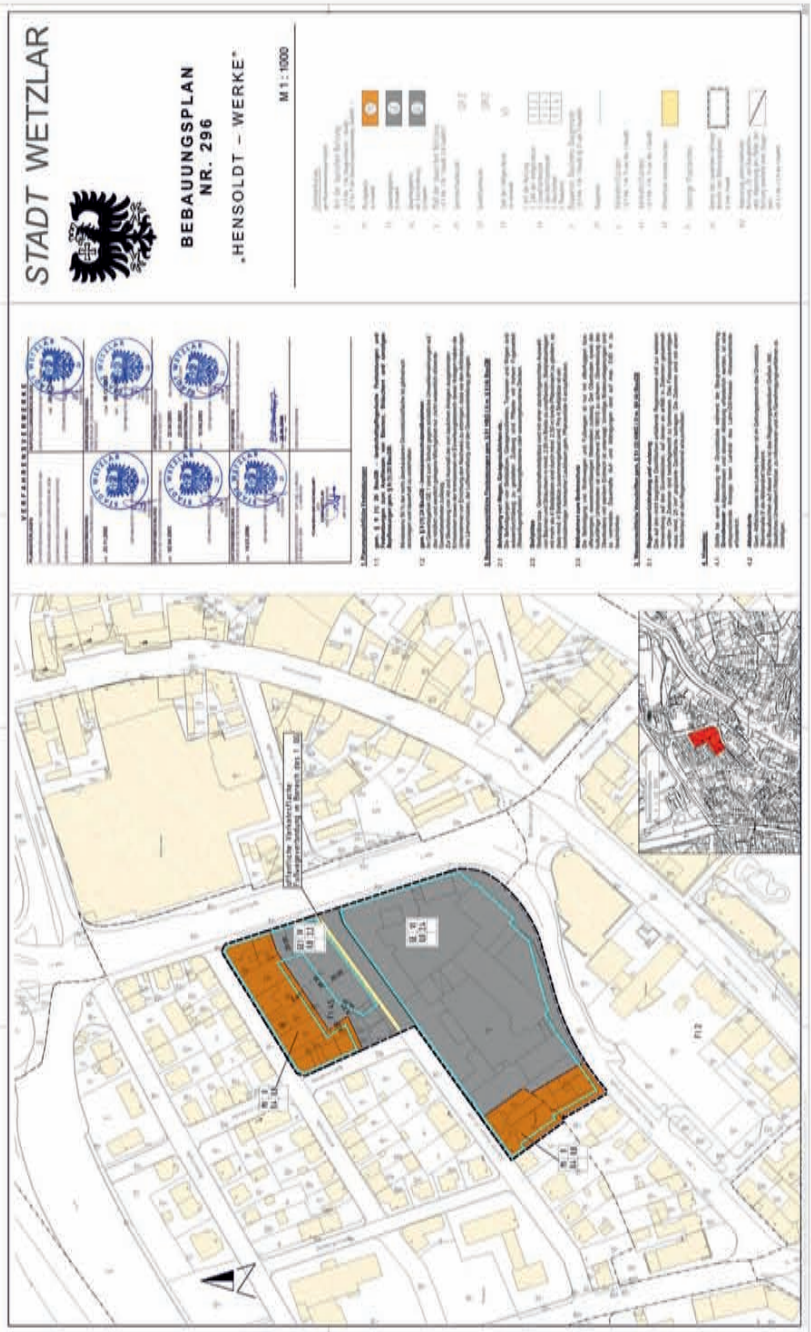


Anhang 3 - Bebauungsplan 261 Philips-Straße



Anhang 4 - Bebauungsplan 296 Hensoldt-Werke

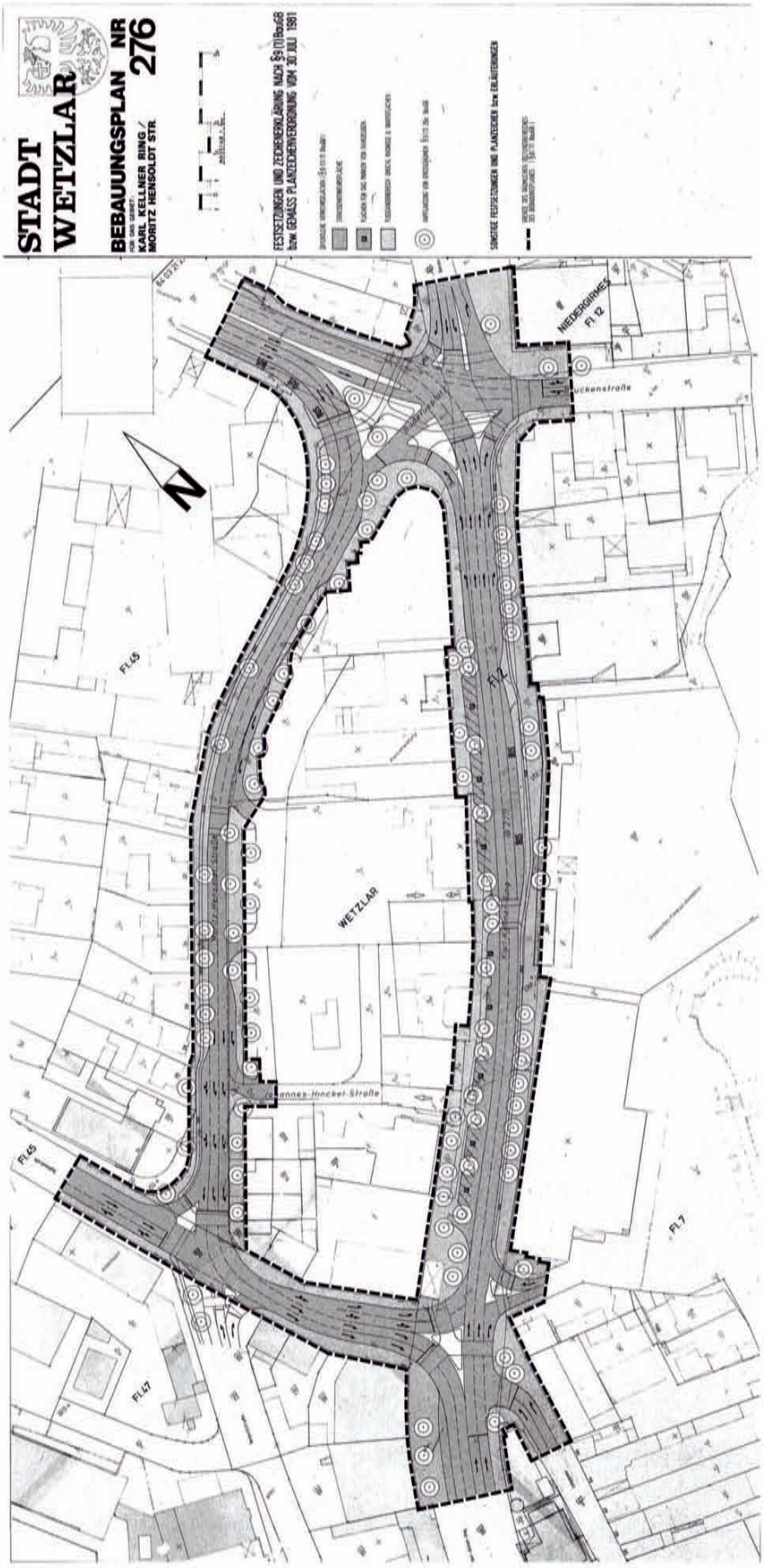
E



BEBAUUNGSPLAN 296 HENSOLDT-WERKE

RAHMENPLAN BAHNHOFSTRASSE

Anhang 5 - Bebauungsplan 276 Karl-Kellner-Ring / Moritz-Hensoldt-Straße

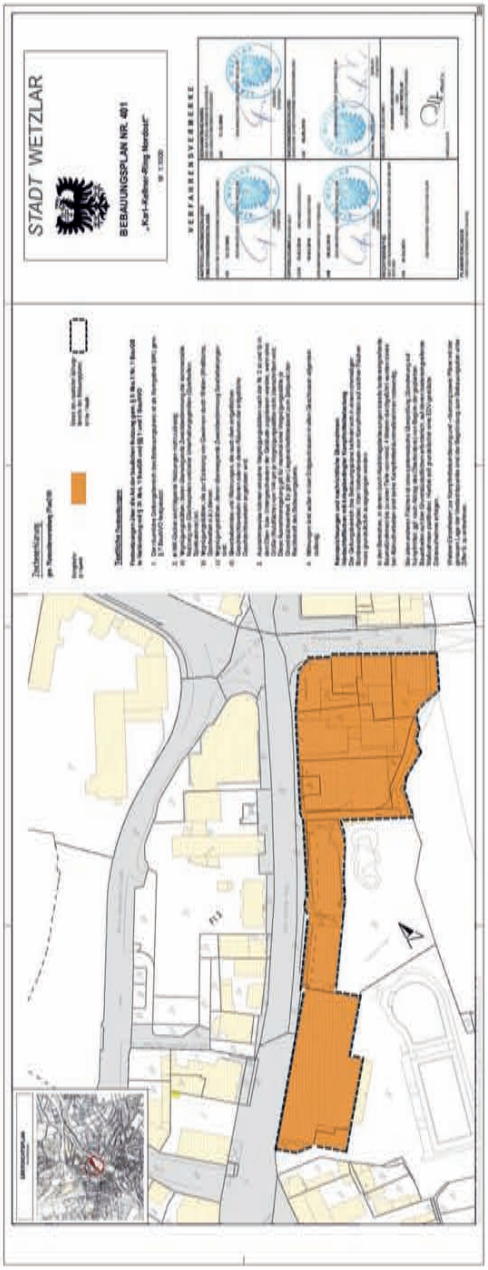


BEBAUUNGSPLAN 276 KKR - MORITZ-HENSOLDT-STRASSE

RAHMENPLAN BAHNHOFSTRASSE

Anhang 6 - Bebauungsplan 401 Karl-Kellner-Ring Nordost

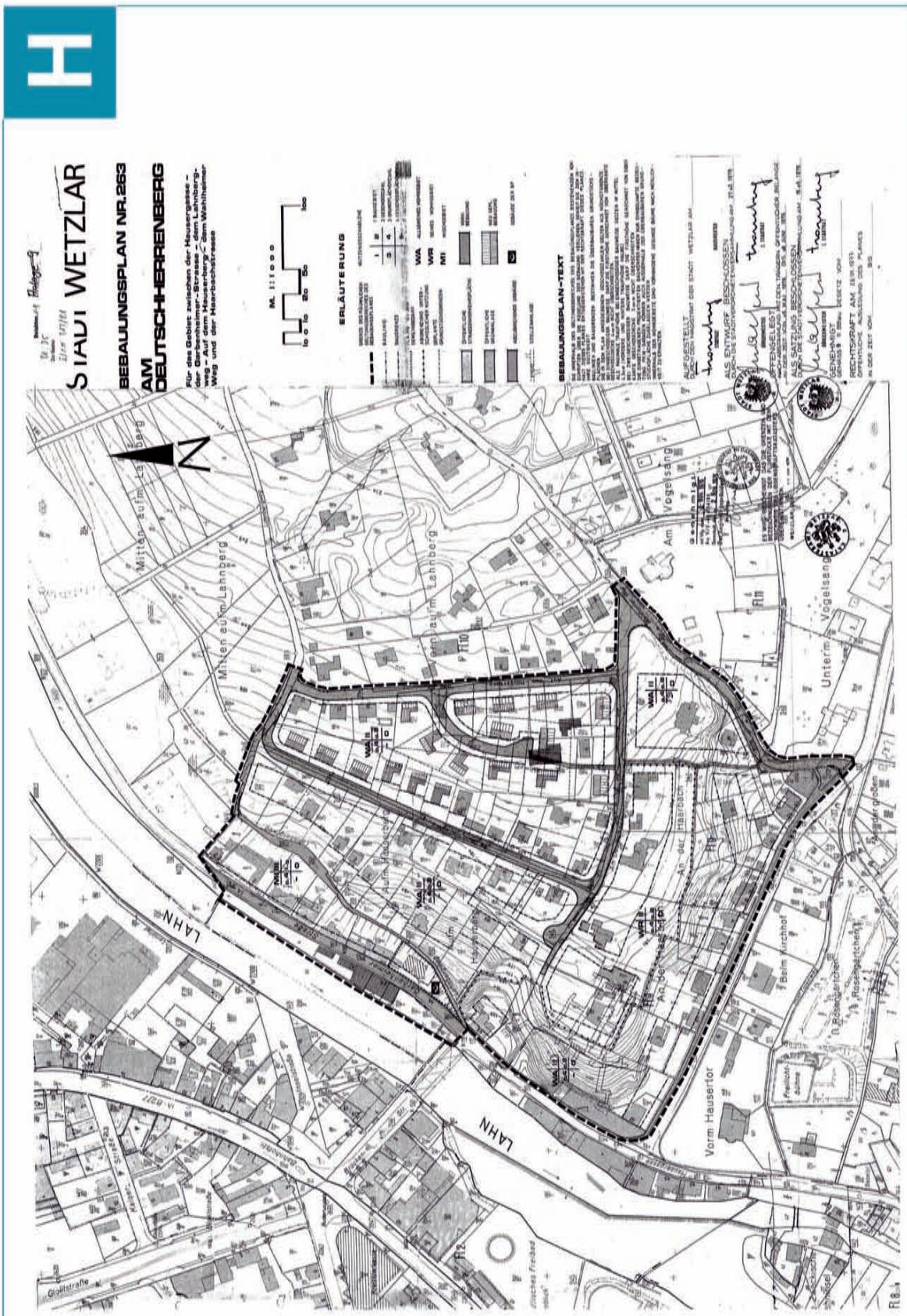
G



BEBAUUNGSPLAN 401 KARL-KELLNER-RING NORDOST

RAHMENPLAN BAHNHOFSTRASSE

Anhang 7 - Bebauungsplan 263 Am Deutscherrenberg



VII. IMPRESSUM

STADT WETZLAR

Planungs- und Hochbauamt

Ernst-Leitz-Straße 30
D-35578 Wetzlar

Telefon: 06441 99-6101
Telefax: 06441 99-6104
planungs-hochbauamt@wetzlar.de

Redaktionelle Verantwortung

Heiko Scholl

Autor

Matthias Leba

Projektgruppe

Lutz Adami, Ulrike Agel, Dr. Jutta Biermann, Rainer Dietrich, Dirk Fellert, Dieter Fremdt, Winfried Hammer, Holger Hartert, Daniel Hartmann, Thomas Hemmelmann, Sandra Jente, Dr. Irene Jung, Norbert Kortlüke, Klaus Kreis, Regina Maiworm, Danielle Martin, Peter Matzke, Eckhard Nickig, Bernd Platz, Petra Rau, Klara Schubert, Harald Semler, Eva Struhalla, Sven-Torben Tropp, Kay Velte, Manfred Wagner, Natalie Williams, Susanne Wind, Grischa Wunderlich

November, 2015

STADT WETZLAR

Planungs- und Hochbauamt

Ernst-Leitz-Straße 30
D-35578 Wetzlar

Telefon: 06441 99-6101
Telefax: 06441 99-6104
planungs-hochbauamt@wetzlar.de

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Planungs- und Hochbauamt	22.10.2015	2690/15 - I/623

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat			
Ortsbeirat Naunheim			
Magistrat	23.11.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	01.12.2015		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg", Stadtteil Naunheim
- Entwurfsbeschluss –

Anlage/n:

68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung mit Umweltbericht
Abwägungsvorschlag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

1.1.1 Der Hinweis des Dez. 41.1 „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“ des RP Gießen wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.
1.1.2 Die Hinweise des Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ des RP Gießen werden zur Kenntnis genommen.
1.1.3 Der Hinweis des Dez. 44 „Bergaufsicht“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.

1.1.4 Der Anregung des Dez. 31 „Bauleitplanung“ des RP Gießen wird nicht gefolgt.
1.4.1 Die Hinweise des RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen werden zur Kenntnis genommen.
1.7.1 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.
1.7.2 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.
1.7.3 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.
1.7.4 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.
1.7.5 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.
1.8.1 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
1.15.1 Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer Lahn wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.
1.18.1 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden zur Kenntnis genommen.
1.18.2 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
1.18.3 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
1.18.4 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
1.18.5 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
1.18.6 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
1.18.7 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.
1.19.1 Der Hinweis von HessenARCHÄOLOGIE wird zur Kenntnis genommen.
1.28.1 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.
1.29.1 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.
1.29.2 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.
1.29.3 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

2. Dem Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.
3. Der Entwurf der 68. Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Wetzlar, den 22.10.2015

gez.
Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Anlass / Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 18.03.2015 die Einleitung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim, beschlossen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen.

Zur Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlich vorhandene und im Bebauungsplan geplante Mischnutzung in großen Teilen des Gebietes soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Umwidmung der „gewerblichen Bauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung der „gemischten Bauflächen“ in „gewerbliche Bauflächen“ erfolgen.

Zudem lagen Teile des Plangebietes ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Großteil des Plangebietes als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* und einen kleineren Teil als *Vorranggebiet Siedlung* aus. Die geplante Umzonung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 06. September 2015 statt.
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Planungsunterlagen eingesehen und keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. April bis einschließlich 27. Juni 2015 statt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden Lahnau und Gießen wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe und der Umweltprüfung zu äußern.

Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Die Abwägungsvorschläge zu den

vorgebrachten Belangen befinden sich im Anhang.

4. Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der 68. Flächennutzungsplanänderung wird das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden durchgeführt.

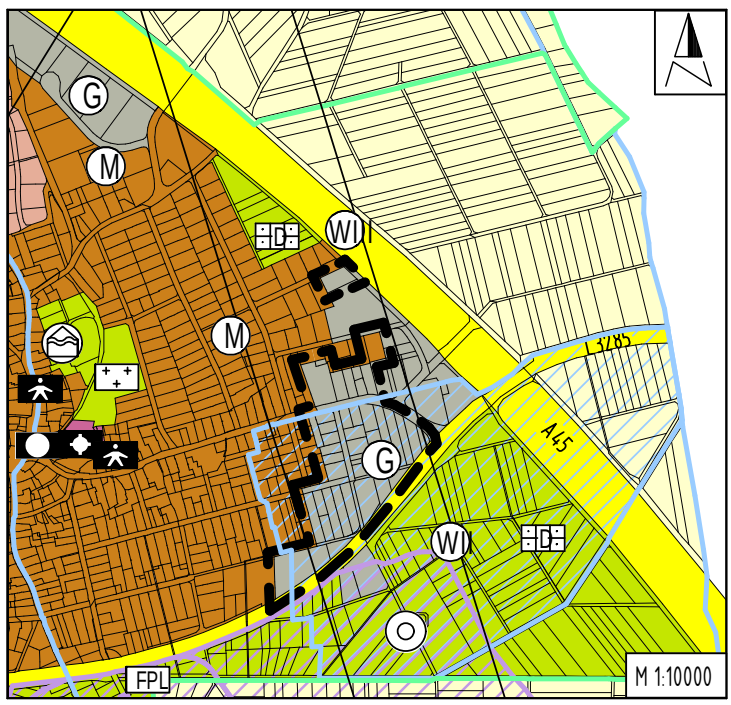
Um Beschlussfassung wird gebeten.

STADT WETZLAR

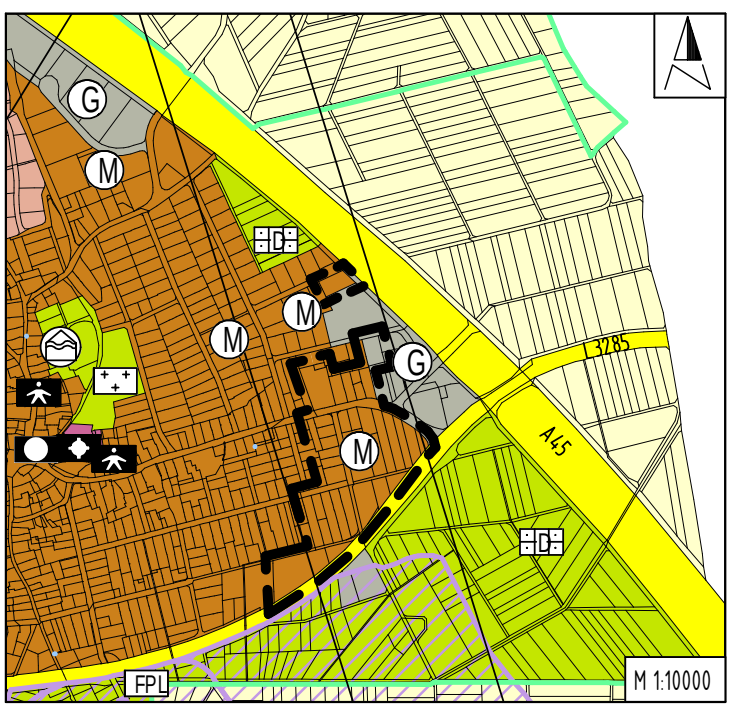
Flächennutzungsplan Wetzlar, 68. Änderung

für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Änderung



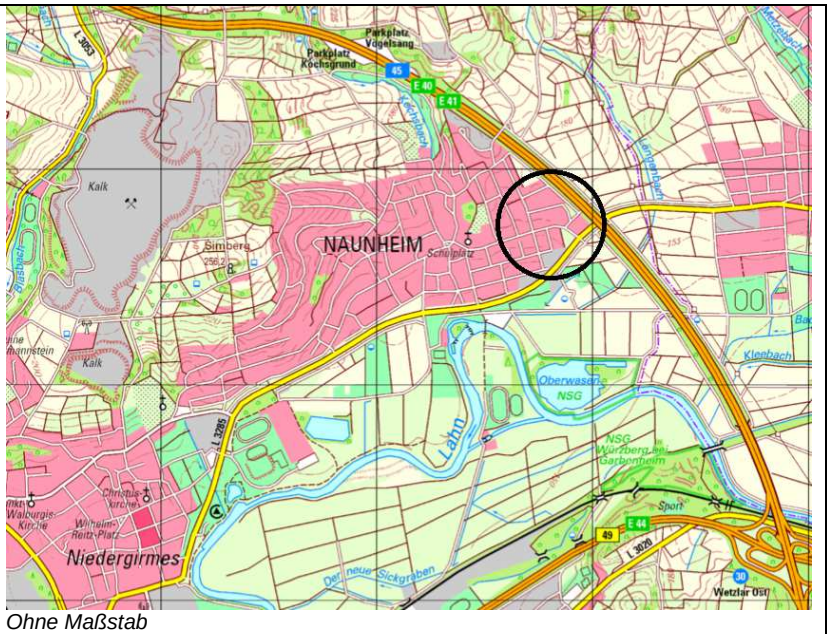
STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 68. Änderung
Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim

- Begründung gem. § 2a BauGB -

Teil 1 - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung:	Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen. Mit der Bauleitplanung soll für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die zum einen den Bestand mit seiner stark heterogenen Nutzungsstruktur sichert und zum anderen einen Rahmen schafft, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht. Der Fokus der Bauleitplanung liegt daher im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der Wohnnutzungen im Quartier. Zu diesem Zweck wird eine bestandsorientierte Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen notwendig. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden darüber hinaus gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern. Durch die planungsrechtliche Begrenzung weiterer Einzelhandelsnutzungen in den gewerblich geprägten Gebietsteilen bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen sowohl genehmigten Einzelhandelsnutzungen im Quartier ausreichend Raum zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils eingeräumt werden als auch eine die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.
Lage:	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Naunheim, nördlich der L 3285 / westlich der BAB 45.
Größe der Änderung:	32.494 m^2

Übersichtskarte:



Ohne Maßstab

Art der Änderung:

- Umwidmung von „gewerbliche Baufläche“ (G) in „gemischte Baufläche“ (M)
- Umwidmung von „gemischte Baufläche“ (M) in „gewerbliche Baufläche“ (G)

Erläuterung der Änderung:

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine am Bestand orientierte Änderung der bestehenden Dorfgebiete (MD) in Misch- (MI) und Gewerbegebiete (GE) sowie eine Änderung des bestehenden Mischgebietes (MI) in ein Gewerbegebiet (GE). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem deutlich erweitert. Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Areale werden bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil der geplanten Mischgebiete und des geplanten Wohngebietes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung von gemischte Baufläche (M) in gewerbliche Baufläche (G) erfolgen.

Teile des Plangebietes lagen ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Verfahrensstand

29.04.2013	Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.04.2013	Satzungsbeschluss: Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.2 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
18.03.2015	Einleitungsbeschluss 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
18.03.2015	Satzungsbeschluss: 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB
Anschreiben: 23.04.2015 - 27.06.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
05.05.2015	Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
29.07.2015	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses der 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.07.2015	68. FNP-Änderung: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
29.07.2015	B-Plan: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
06.08.2015 - 06.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP

Regionalplan 2010:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung* und *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* ausgewiesen. Die geplante Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

Derzeitige Nutzung:

Der zur Änderung anstehende Bereich ist überwiegend bebaut und durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und Gewerbebauten geprägt.

Topographie:

Das Gelände fällt in süd-östlicher Richtung leicht ab.

Erschließung:

Es sind keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Erschließungsstruktur vorgesehen.

Altlasten/Hinweise:

Im Gebiet befinden sich 8 Altstandorte, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ berücksichtigt werden.

Teil 2 – Umweltbericht:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Einleitung:

Ziel der 68. Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, in dessen Rahmen vorrangig bestandssichernde Festsetzungen vorgenommen werden sollen.

Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung von gemischte Bauflächen (M) in gewerbliche

	Baufläche (G).
Umweltauswirkungen:	Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Ortslage Naunheim überwiegend bebaute Flächen und hat eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Biotopstruktur ist durch die Siedlungslage und Nutzung stark vorbelastet und bis auf wenige Bereiche naturfern. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“ wurde stillgelegt. Das Plangebiet liegt folglich nicht mehr im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Maßgeblich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung der gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M). Gem. § 1 Abs. 2 BauNVO können aus gewerblichen Bauflächen Gewerbe- und Industriegebiete und aus gemischten Bauflächen vorrangig Mischgebiete entwickelt werden. Auf Grundlage einschlägiger planungs- und immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ist der Grad an zulässigen Immissionen innerhalb von Mischgebieten geringer als in Gewerbe- und Industriegebieten. Zudem dürfen im Sinne des § 17 BauNVO Gewerbe- und Industriegebiete über ein höheres Maß an baulicher Nutzung verfügen als die aus gemischten Bauflächen zu entwickelnden Baugebietstypen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden durch die Umwidmung von gewerblichen in gemischten Bauflächen daher grundsätzlich keine über den Bestand hinausgehenden ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Es ist festzustellen, dass durch die geplante Umwidmung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da weder eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte und damit ein potenziell höherer Bedarf an Grund und Boden, noch eine Erhöhung der Belastung relevanter Schutzgüter durch zusätzliche Immissionen vorbereitet wird. Das Gegenteil ist der Fall. Im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung betriebenen Bebauungsplanverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes eine zusätzliche Umweltprüfung durch das Büro Regioplan durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes detailliert ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden.
Planungs- und Hochbauamt Sachgebiet Stadtplanung im Oktober 2015	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 RP Gießen, Schreiben vom 27.05.2015

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

29. MAI 2015

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR AL
EING.: 30. MAI 2015
STADTPLANUNG SGL:
GESCH-ZI. HAUSH. VERW. S1
S2 S3 SAN
HOCHBAU SGL:
PLANUNG UNTERHALT. HAUSTECHN.

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

35578 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/10
Dokument Nr.: 2015/75137

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 27. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar;
hier: Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, im Stadtteil Naunheim

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, hier eingegangen am 24.04.2015, Az.: 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2418)

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Die vorgelegte Überplanung des Bereichs unter Beachtung des regionalplanerischen Ziels zum Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten (vgl. Plansatz 4.5-10) wird daher grundsätzlich begrüßt. Im Vorfeld der Planung hat am 08.10.2014 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt Wetzlar stattgefunden, in dem u.a. der beabsichtigten Fremdkörperfestsetzung für den leer stehenden kleinflächigen Markt aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wurde. Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bestehen daher keine Bedenken.

1.1.1

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail. rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Zu 1.1.1 :
Der Hinweis wird in der Bauleitplanung berücksichtigt. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes werden mit der 68. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiterin: Frau Klose, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4175)

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

1.1.2

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Im Altlasten-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
532.023.070-001.083	Naunheim	Waldgrimeser Straße 61-65	Altstandort	Adresse / Lage überprüft (validiert)
532.023.070-001.125	Naunheim	Wilhelmstraße 43	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.186	Naunheim	Brunnenstraße 1	Altstandort Denkscherz Spedition	siehe oben
532.023.070-001.126	Naunheim	Wilhelmstraße 48A-48B	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.160	Naunheim	Karlstraße 3	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.138	Naunheim	Waldgirmeser Straße 73	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.039	Naunheim	Karlstraße 1	Altstandort	siehe oben

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Zu 1.1.2 :
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

1.1.2

Deshalb empfehle ich, die o.g. Altstandorte zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer ***historischen Nutzungsrecherche*** (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen.

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Oerter, Tel.: 0641/ 303-4281.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen.
Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Immissionsschutz
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

1.1.3

Bergaufsicht
(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

Bei der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 3 Schächten durchgeführt bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt; die Fundstelle liegt innerhalb des Änderungsbereiches.

Obere Forstbehörde
(Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)

Die Bebauungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Obere Naturschutzbehörde
(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

1.1.4

Bauleitplanung
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Für das Plangebiet soll im Bebauungsplan bestandorientiert eine Gebietsausweisung als „Allgemeines Wohngebiet", „Mischgebiet" sowie „Gewerbegebiet" erfolgen. Um den Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren, soll der Flächennutzungsplan geändert werden.
  Allerdings wird die Teilfläche, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird, in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nicht entsprechend der tatsächlichen Planung als „Wohnbaufläche" dargestellt. Die Bauleitpläne sollten, insbesondere um auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, aufeinander abgestimmt werden.

Zu 1.1.3 :
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.1.4 :
Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bereich der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird im Flächennutzungsplan derzeit zur Hälfte als gemischte Baufläche und zur Hälfte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Damit wird das Gebiet Teil einer größeren gemischten Baufläche, die fast den vollständigen, dörflich geprägten alten Ortskern Naunheims umfasst. Vor diesem Hintergrund wird es als nicht als zwingend erforderlich angesehen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in jedem Teilbereich der großen gemischten Baufläche eine Nutzungsmischung umzusetzen. Stattdessen wird ein grobkörniges Nebeneinander unterschiedlicher (z. T. faktischer) Baugebietstypen ermöglicht, die zusammen etwa gleichwertige Wohn- und Gewerbeteile sicherstellen. Das Ziel im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine Nutzungsmischung (im Maßstab der FNP-Ebene) umzusetzen, wird daher als gewahrt angesehen. Eine feingliedrige Differenzierung der gesamten, eher generalisierten Ausweisung der gemischten Baufläche an die tatsächliche Entwicklung im Gebiet müsste im Rahmen einer grundsätzlichen Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar erfolgen.

- Der Umweltbericht soll gemäß Nr. 3 b der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt enthalten. Im Umweltbericht ist somit das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben.

- Nach der Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen Umweltbericht und „wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände" nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) (*Bayer.VGH, Urteil v. 13.12.2012 - 15 N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 - 4 CN 3/12 -*). § 3 Abs. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Das Fachdezernat **Dez. 51.1** – Landwirtschaft – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wagner i.V.

DER LANDRAT
DES LAHN-DILL-KREISES
als Behörde der Landesverwaltung

Landrat als Behörde der Landesverwaltung· Postfach 19 40 35573 Wetzlar

PLANUNGS- 11. MAI 2015
GESCH.-Z.
Wg. Umwdsid

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“,
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Planungsverfahren wurde geprüft, soweit nach den Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) meine Zuständigkeit gegeben ist.

Zu den Sachbereichen

- Fischerei,
- öffentliche Sicherheit,
- Verkehr,

bestehen keine Bedenken.

Eine Stellungnahme der Abteilung Bauen und Umwelt, incl. der Aufgabenbereiche UNB und UWB, erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jochem

Aufsichts- und
Kreisordnungsbehörden

Kommunal- u.
Finanzaufsicht

Datum
7. Mai 2015
Unser Zeichen:
15.1 – 215.7 b
Ansprechpartner:
Frau Rothe-Krüger
Telefon Durchwahl:
06441 407-2102
Telefax Durchwahl:
06441 407-2900
Gebäude:
Eduard-Kaiser-Str. 38
Zimmer-Nr.:
115
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
bettina.rothe-krueger
@lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
23.04.2015
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Eduard-Kaiser-Straße 38
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.2 Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises als Behörde der Landesverwaltung, Schreiben vom 07.05.2015

Wunderlich, Grischa

Von:	JuergenWeinand@bundeswehr.org im Auftrag von baiudbwtoeb@bundeswehr.org
Gesendet:	Mittwoch, 29. April 2015 15:07
An:	Wunderlich, Grischa
Betreff:	Ihr Schreiben vom 23.04.2015; 6103-NH-04-3.Änd:-whg

3. Änderung des BBP Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg" OT Naunheim i.V.m. 68. Änderung des FNP für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Auswertung der im Internet bereitgestellten Unterlagen bestehen seitens der Bundeswehr bis zu einer Bauhöhe von 30 m über Grund keine Bedenken.

Sollte im weiteren Verfahren diese Bauhöhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung unserseits nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weinand

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 29.04.2015

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 321-2015**
Ihr Zeichen:	Herr Grischa Wunderlich
Ihre Nachricht vom:	28.04.2015
Ihr Ansprechpartner:	Dieter Schwetzler
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail:	dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	30.04.2015

Wetzlar,
Gemarkung Naunheim
"Am Waldgirmeser Weg"
Bauleitplanung; 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich
Az.: 6103-NH-04-3.Änd.-whg
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.4.1 über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

1.4.1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

1.4.1 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Schreiben vom 30.04.2015

Zu 1.4.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, Schreiben vom 26.05.2015

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 29. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH. VERW | S1
S2 wundlich | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

HESSEN

HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Aktenzeichen	P 22
	Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim, B-Plan Nr. 4
Bearbeiter/in	Herr Weber
Durchwahl	-22
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de
Fax	-27
Ihr Zeichen	6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht vom	23.04.2015
Datum	26.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ – 3. Änderung

68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeserer Weg“, Naunheim

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellung ab:

Forstliche Belange werden von o. b. Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Harald Dersch

PEFC

UMWELTALLIANZ HESSEN

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6 Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar, Schreiben vom 23.05.2015

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV

Verb. LDK u. Wz, Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
Tel.: 06441 / 87301
E-Mail
ThomakaJ@forst.hessen.de

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | GESCH.-ZI. | HAUSH.VERW. | HOCHBAU | PLANUNG | UNTERHALT.

Magistrat der
Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Asslar, den 23.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, Az. 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ und die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörg Thomaka

STELLUNGNAHME: 1.7 RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Schreiben vom 27.05.2015

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

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

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
27.05.2015
Unser Zeichen:
26.2/2015-BEW-23-003
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
C 502
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
23.04.2015
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Vorgang: **Bauleitplanung**
3. Änderung des B-Plans Nr.4
68. Änderung des FN-Plans
'Am Waldgirmeser Weg'
Beteiligung gemäß §4 (1) BauGB in Wetzlar,
Gemarkung Naunheim, Flur 9, Flurstück 300/0

VORABSTIMMUNG gemäß §4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wunderlich,

zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

1.7.1 **Wasserschutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferrandstreifen werden nicht berührt.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ vom 13.05.2005, GVBl. I, S. 419, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

1.7.2 **Grundwasser**

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich

Zu 1.7.1:
Der Hinweis wird in der Bauleitplanung berücksichtigt. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes werden mit der 68. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Zu 1.7.2:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

1.7.3 **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 WHG und § 37 HWG zu verwerten. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. In Gewerbegebieten ist das Niederschlagswasser nach kritischer und unkritischer Herkunft getrennt abzuleiten, kritische Flächen sind an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

1.7.4 **Wassergefährdende Stoffe, Gewerbliches Abwasser**

Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Wasserbehörde gemäß den Vorgaben des WHG und des HWG anzuzeigen. Auch bei Anfall von gewerblichem Abwasser wird auf die wasserrechtlichen Vorgaben verwiesen.

1.7.5 **Bodenschutz**

Für die bodenschutzrechtlichen Belange liegt die Zuständigkeit hier bei der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen auf die grundsätzliche Berücksichtigung der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB hin.
In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) im Februar 2011 herausgegebene „Arbeitshilfe zu Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen".

Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. S. Köhler

Silke Köhler

Zu 1.7.3:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.7.4:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.7.5:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30

35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
15. MAI 2015
Wunderlich
ha.

Ihre Referenzen: Ihr Schreiben vom 23.04.2015
Ansprechpartner: Bettina Klose
Durchwahl: (0641) 963-7195
Datum: 12.05.2015
Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse. Ihr Schreiben ging daher bei uns erst am 08.05.2015 ein.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

1.8.1

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Gegen oben genannten Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telekontakte: Telefon +49 641 9 63-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.8 Telekom, Schreiben vom 12.05.2015

Zu 1.8.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. i.A.

Peter Wawretschka Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest			BPl. Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg"	
PTI	Fulda				
ONB	Wetzlar	AsB	3		
Bemerkung:		VsB	6441A	Sicht	Lageplan
		Name	Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Maßstab	1:1250
		Datum	13.05.2015	Blatt	1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.9 Energienetz Mitte GmbH, Schreiben vom 29.04.2015

EnergieNetz Mitte

EING.: 04. MAI 2015

EnergieNetz Mitte GmbH | Monteverdistraße 2 | 34131 Kassel

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt, SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

EnergieNetz Mitte GmbH
Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
www.EnergieNetz-Mitte.de

Netzregion Wetzlar/Marburg
Wilfried Meisel
Tel. +49 6441/9544-4464
Fax +49 6441/9544-2593
wilfried.meisel@energienetz-mitte.de

29. April 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
Ihr Schreiben vom 23. April 2015, Ihr Zeichen: (6103-NH-04-3.Änd.-whg)
Unser Zeichen: 137332

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme.

Unsererseits bestehen keine Anregungen oder Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung. Die EnergieNetz Mitte GmbH betreibt im benannten Planungsbereich keine Versorgungsanlagen.

Freundliche Grüße

Meth Meisel

Vorsitzende des Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEFF

Ein Unternehmen der **EAM** Gruppe

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.10 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Schreiben vom 13.05.2015

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL.
ENG.: 15. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL.
GESCH-ZI. | HAUSH. VERW. | S1
S2 Wundrich | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL.
PLANUNG | ALT. | HAUSTECHN.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

Ihr Zeichen:	6103-NH-04-3-Änd.-whg
Ihre Nachricht vom:	23.04.2015
Unser Zeichen:	sm-gr
Auskunft erteilt:	Rainer Schmidt
Telefon:	0641 9506-150
Telefax:	0641 9506-197
E-Mail:	rschmidt@zmw.de
Datum:	13.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68 Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger ToeB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) nicht berührt.

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen des ZMW.

Sollte der räumliche Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung unverändert bleiben, ist eine weitere Beteiligung (Offenlegung gem. § 3.2 BauGB etc.) des ZMW nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Abteilungsleiter Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

04/2015

Hausanschrift:	Postanschrift:	Verbandsvorsitzender:	Handelsregister:	Bankverbindung:
Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zmw.de Internet: www.zmw.de	Bürgermeister Christian Somogyi **Stellv. Verbandsvorsitzender:** Bürgermeister Ulrich Künz	Amtsgericht Gießen HRA 2484 **Steuer-Nr.:** 020 226 80117	Sparkasse Gießen Konto: 200 506 000 (BLZ 513 500 25) IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 BIC: SKGIDE5F

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.11 Wasserverband Kleebach, Schreiben vom 04.05.2015

Wasserverband Kleebach

Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

PLANUNGS-UNTERLAGE
EING.: 06. MAI 2015
STADTPLANUNG SGL:
GESCH.-Z. PLAN-NR.
SZ SG
Ü. Umdrucke
RICHTSL. PLANUNG

Ihr Zeichen:	Herr Wunderlich
Ihre Nachricht vom:	23.04.2015
Unser Zeichen:	buß-rüb
Auskunft erteilt:	Frau Buß
Telefon:	0641/9506-114
Telefax:	0641/95066114
E-Mail:	kbuss@zmw.de
Datum:	04.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

den geplanten Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.
Im Plangebiet sind keine überörtlichen Verbandsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen.

Sollte der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unverändert bleiben, ist eine weitere Beteiligung des Wasserverbandes Kleebach nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Kerstin Buß
Kerstin Buß

02/2015

Hausanschrift:	Postanschrift:	Verbandsvorsteher:	Bankverbindung:
Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zmw.de Internet: www.zmw.de	Bürgermeister a. D. Karl-Heinz Schäfer **Stellv. Verbandsvorsteher:** Bürgermeister Jörg König	Sparkasse Gießen Konto: 242 001 157 (BLZ 513 500 25) IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57 BIC: SKGIDE5F

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.12 PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.05.2015

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
6103-NH-04-3.Änd.-whg, Wunderlich	23.04.2015	PLEdoc GmbH	**1284580**	**08.05.2015**

3. Änderung des BBP Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des FNP für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 08.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.13 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Schreiben vom 18.05.2015

unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt – SG Stadtplanung
Herr Grischa Wunderlich
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 / 7818 - 180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 146842

Datum
18.05.2015

Seite 1/1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim, 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.14 enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Schreiben vom 18.05.2015

enwag
energie · wasser · gesellschaft

enwag · energie- und wassergesellschaft mbh · Postfach 2680 · 35536 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT
20. MAI 2015

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35576 Wetzlar

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Helmut Hofmann/Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 41/1 70
helmut.hofmann@enwag.de
vincenzo.licari@enwag.de
18. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“ Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten enwag, Abteilungen Strom-, Gas- und Wasserversorgung, bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Wenn Sie Fragen haben, sind Herr Hofmann und Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

Geschäftsführung: Dipl.-Volksw. Wolfgang Schuch, Dipl.-Ing. Detlef Stein · Vorsitzender Aufsichtsrat: Oberbürgermeister Wolfram Dette · Handelsregister Wetzlar HRB 1025
Konten: Sparkasse Wetzlar, IBAN: DE02 5155 0035 0000 0282 25, BIC: HELADEF1WET
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE11 5139 0000 0071 0387 00, BIC: VBMHDE5FXXX · Postbank Frankfurt, IBAN: DE69 5001 0060 0025 6696 01, BIC: PBNKDEFFXXX
energie- und wassergesellschaft mbh ist betriebsführendes Unternehmen der Gasversorgung Lahn-Dill GmbH · USt-ID-Nr.: DE 112 590 439

Wunderlich, Grischa

Von: kuhl@lahndill.ihk.de
Gesendet: Dienstag, 2. Juni 2015 16:08
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zur Änderung der Bauleitpläne "Am Waldgirmerser Weg"

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stt. Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
68. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Am Waldgirmerser Weg“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr Herr Wunderlich,

1.15.1 wir erkennen den Bedarf, das Plangebiet im Stadtteil Naunheim städtebaulich neu zu ordnen. Bei der Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet und den Festsetzungen im Gewerbegebiet müssen die Belange der bestehenden Gewerbe- betriebe berücksichtigt werden. Daher müssen diese Betriebe in vollem Umfang Bestandsschutz genießen und ebenso Erweiterungsmöglichkeiten bei Bedarf vorhanden sein. Dies sollte bei der städtebaulichen Neuordnung berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

Saskia-J. Kuhl
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Dipl.-Geogr. Saskia-Jane Kuhl
Stellv. Leiterin der Geschäftsbereiche
Standortpolitik | Umwelt | Innovation

Am Bahnhof 12-16, 35216 Biedenkopf
Tel.: 06461 9595- 1220
Fax: 06461 9595- 2230
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

Mut bewegt. 1865 - 2015

Besuchen Sie uns im Internet: www.ihk-lahndill.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren oder die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Vermeiden Sie drucken! Muss es trotzdem sein? Doppelseitiges Drucken spart bei 100 Blatt Papier 480 g CO2!

1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.15 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill, Schreiben vom 02.06.2015

Zu 1.15.1:
Der Hinweis wird in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden unter Beachtung der Bestandssituation der Gewerbebetriebe getroffen. Die Änderung der gewerblichen Baufläche in gemischte Bauflächen dient der Anpassung des Planungsrechtes an die tatsächliche Entwicklung und damit der Sicherung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Bestehende Betriebe innerhalb der geplanten gemischten Baufläche sind als Gewerbebetriebe einzustufen, die sich innerhalb von festgesetzten bzw. faktischen Mischgebieten befinden und die entsprechend durch mischgebietsspezifische Immissionen geprägt sind. Die Belange der bestehenden Betriebe wurden daher im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.16 Handelsverband Hessen-Süd e. V., Schreiben vom 13.05.2015

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 15. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH. VERW. | S1
S2 Wunderlich | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | AUSBILDUNG

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt/Main

An den Magistrat
Der Stadt Wetzlar
Stadtplanungsamt
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Büro Frankfurt

Flughafenstr. 4a
60528 Frankfurt

Ihr Ansprechpartner: Christina Saul
Unser Zeichen: Sl/wb/

Telefon: 069-133091-0
Telefax: 069-133091-99

E-Mail:
Saul@einzelhandelsverband.de

Frankfurt am Main, 13. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.04.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.04.2015, mit dem Sie uns in der im Betreff angegebenen Angelegenheit um unsere Stellungnahme gebeten hatten.

Nach Prüfung der uns dankenswerterweise zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir gegen den in Rede stehenden Bebauungsplanentwurfs derzeit keine Bedenken haben.

Im Plangebiet soll sowohl ein Wohngebiet, ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt werden. Nach den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen soll im Gewerbegebiet die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden. Es ist geplant, die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zuzulassen.

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ist es zu begrüßen, dass Einzelhandelsbetriebe in dem festzusetzenden Gebiet nur sehr eingeschränkt zugelassen werden sollen. Da nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen die Vorhaben des Bebauungsplans grundsätzlich die Funktionsfähigkeit des Wetzlarer Einzelhandels nach unseren Einschätzungen nicht beeinträchtigen, bestehen derzeit gegen den Bebauungsplanentwurf unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Saul

Ass. Christina Saul

Telefon: (0 69) 13 30910
Telefax: (0 69) 13309199
E-Mail: service@einzelhandelsverband.de
www.einzelhandelsverband.de

Vereinsregisternummer: VR 13964
Sitz des Vereins: Frankfurt/Main
Präsidentin: Tatjana Steinbrenner
Hauptgeschäftsführer: Michael Kullmann

Frankfurter Volksbank eG
BLZ 501 900 00
6200012672

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.17 Handwerkskammer Wiesbaden, Schreiben vom 30.04.2015

Handwerkskammer Wiesbaden

Handwerkskammer Wiesbaden
Postfach 29 60 • 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Herrn Grischa Wunderlich
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

04. MAI 2015

Technologie- und Umweltberatung

3. Änderung des Bebauungsplans sowie 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmser Weg", Naunheim, Wetzlar

30. April 2015

Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.Änd.-whg
Unser Zeichen: III.2-Gü
VOR-15420-B3L0Z0

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill, Geschäftsstelle Wetzlar, als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Dunschen
Abteilungsleiter

Ansprechpartner:
Claudia Gückel
Telefon 0611 136-193
Telefax 0611 136-8193
claudia.gueckel@hwk-wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden
info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Klaus Repp

Hauptgeschäftsführer:
Dipl.-Ök. Harald Brandes

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 16:30 Uhr

Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

Wiesbadener Volksbank
BLZ 510 900 00
Konto 290 904
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15
Konto 100 000 253
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53
BIC (Swift-Code) NASSDE55XXXIBAN

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.18 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Schreiben vom 27.05.2015

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL: k
GESCH-ZI. | HAUSH VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
x Hr. Wunderlich
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

HESSEN

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str.30
35578 Wetzlar

Aktenzeichen 34 c 1/2 - BE 5.2 Ar

Dst.-Nr.	0483
Bearbeiter/in	Sebastian Arens
Telefonnummer	02771/840-278
Telefax	02771/840-450
E-Mail	sebastian.arens@mobil.hessen.de
Datum	27. Mai 2015

BAB A 45, L 3285, Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, Az.: 6103-NH-04-3.Änd, Herr Wunderlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.a. Bauleitplanung gebe ich meine Stellungnahme ab. Diese beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung sowie die der Straßen.

1.18.1 Entlang der BAB A 45 gilt in einem 40,00 m breiten Streifen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 100,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Entlang der L 3285 beträgt die Bauverbotszone 20 m ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und die Baubeschränkungszone 40 m (§ 23 Hessisches Straßengesetz). Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BAB A 45 sowie der L 3285 sind in dem o.a. Bebauungsplan dargestellt.

1.18.1 Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Werbung, Fahrwege, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Lärmschutzwälle) usw.

Einer festgesetzten Baugrenze entlang der L 3285 entsprechend bestehender Gebäude wird zugestimmt. Generell genießen bereits vorhandene Gebäude

Zu 1.18.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

und Stellplätze Bestandsschutz. Hinsichtlich der in den Antragsunterlagen erwähnten möglichen Weiterentwicklung des Bestandes teile ich mit, dass die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zulassen kann, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.18.1

Zu baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung bzw. Genehmigung erforderlich. Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone ist lediglich an der Stätte der Leistung zulässig, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

1.18.1

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die L 3285 und Stadtstraßen. Ich gehe davon aus, dass es infolge der o.a. Bauleitplanung zu keinem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3285 kommen wird.

1.18.2

Die Sichtfelder der vorhandenen Anbindung zur L 3285 sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) im Bebauungsplan entsprechend darzustellen, zu bemaßen, einzuhalten und dauerhaft freizuhalten.

1.18.3

Es ist sicherzustellen, dass bestehende Gehölze das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der L 3285 sowie im Bereich der bestehenden Einmündungen nicht einschränken.

1.18.4

Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zur Landesstraße werden nicht zugelassen. Eine entsprechende Signatur ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.18.5

Die ordnungsgemäße Entwässerung der L 3285 ist zu gewährleisten. Von den befestigten Flächen darf dem Straßengrundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

1.18.6

Der 6-streifige Ausbau der BAB A 45 wurde vom Land Hessen für den Bundesverkehrswegeplan 2015 gemeldet. Bei einem 6-streifigen Ausbau würde die Richtungsfahrbahn Hanau im Bereich der Verziehung von 2 auf 3 Fahrstreifen zum Teil deutlich verbreitert.

1.18.7

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind nach derzeitigem Stand ausgeschlossen.

Unter der Maßgabe, dass meine Hinweise beachtet werden, bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken hinsichtlich der o.a. Bauleitplanung.

Ich bitte die Stadt, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und nach Verfahrensende eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis für mein Archiv zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sebastian Arens

2/2

Zu 1.18.2:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.3:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.4:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.5:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.6:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.7:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

05-MAI-2015 12:51 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S.01/01

HESSEN

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
EING.: 05. MAI 2015
STADTPLANUNG
GESCH-ZI. | HAUSH-VERM. | S2 | S3 | HOCHBAU | PLANUNG

Aktenzeichen
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie/Inventarisation
0611 6906-176
0611 6906-137
s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

04.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 23.04.2015, ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

1.19.1 Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

GESAMTSEITEN 01

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.19 HessenARCHÄOLOGIE, Schreiben vom 04.05.2015

Zu 1.19.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungs-bedarf.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.20 Finanzamt Wetzlar, Schreiben vom 28.04.2015

Finanzamt
Wetzlar

HESSEN

Finanzamt Wetzlar, Postfach 15 20, 35525 Wetzlar

Stadt Wetzlar
SG Stadtplanung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR		AL
EING.: 30. APR. 2015		
STADTPLANUNG	SGL:	
GESCH-ZI.	HAUSH./VERW.	S1
S2	S3	SAN
HOCHBAU	SGL:	
PLANUNG	UNTERHALT.	HAUSTECHN.

IdNr.	
Steuernummer/ Geschäftszeichen	**Bew 1**
Bearbeiter/in	Herr Kunz
Zimmer	14
Telefon	(06441) 202-6920
Fax	(06441) 202-6810
Dienstgebäude	Bergstr. 54
Ihr Zeichen	6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht	23.04.2015
Datum	28.04.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht des Finanzamts Wetzlar bestehen keine Einwände gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes. Meines Erachtens erübrigt sich eine weitergehende Stellungnahme unsererseits zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, da dies nicht zu den Fachkompetenzen unserer Behörde gehört. Sollte ich mit dieser Annahme falsch liegen, so bitte ich höflichst um Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kunz

Bitte geben Sie stets die IdNr(n). und vorerst zusätzlich die Steuernummer oder das Geschäftszeichen an. Vielen Dank!

Sprechzeiten: Finanzservicestelle (FIS) - montags bis mittwochs von 08:00 - 15:30 Uhr, donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr und freitags von 08:00 - 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung
Gleitende Arbeitszeit: Anrufe bitte in der Telefon-FIS montags bis donnerstags von 08:00 - 15:30 Uhr und freitags von 08:00 - 12:00 Uhr
Anschrift: Frankfurter Straße 59 · 35578 Wetzlar · Telefon (0 64 41) 2 02-0 · Telefax (0 64 41) 2 02-68 10
E-Mail: poststelle@FA-WEZ.Hessen.de · Internet: www.finanzamt-wetzlar.de
Bankverbindungen: LB Hessen-Thüringen, BIC HELADEFFXXX, IBAN DE36 5005 0000 0001 0004 88 · DT BBK Fil Gießen, BIC MARKDEF1513, IBAN DE44 5130 0000 0051 3015 08 · Gläubiger-ID DE31ZZZ00000076720

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.21 Gemeinde Lahnau, Schreiben vom 08.05.2015

Lahnau

Gemeinde Lahnau, Postfach 1130, 35631 Lahnau

Magistrat der
Stadt Wetzlar
Postfach 2120
35573 Wetzlar

13. MAI 2015
STADTPLANUNG
Wendrich

Gemeinde Lahnau
Der Gemeindevorstand

Rathausplatz 1-5, Haus Nr. 2
35633 Lahnau
www.lahnau.de

Ihr Ansprechpartner:
Frau Jana Hasilbach
Bau- und Liegenschaftsverwaltung,
Umweltberatung
Kontakt:
Tel.: 06441 9644-31
Fax: 06441 9644-53
E-Mail: j.hasilbach@lahnau.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
6103-NH-04-3.Änd.whg		hs.	08.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit hat die Gemeinde Lahnau weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Schultz
Bürgermeister

So erreichen Sie uns:
Tel.: 06441 9644-0
Fax: 06441 9644-44
E-Mail: gemeinde@lahnau.de

Wir sind für Sie da:
Mo u. Di: 08:00-12:00 u. 14:00-15:30 Uhr
Do: 08:00-12:00 u. 14:00-17:30 Uhr
Fr: 08:00-12:00 Uhr
Termine nach Absprache möglich!

Bankverbindung:
Volksbank Heuchelheim
IBAN: DE81 5136 1021 0003 6007 00 **BIC:** GENODE51HHE
Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE88 5155 0035 0028 0007 01 **BIC:** HELADEF1WET

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.22 Universitätsstadt Gießen, Schreiben vom 11.05.2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gießen

Universitätsstadt Gießen - Stadtplanungsamt - Postfach 11 08 20 - 35353 Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Auskunft erteilt: Herr Dr. Richter
Zimmer-Nr.: 03-152
Telefon: 0641/306-1357
Telefax: 0641/306-2352
E-Mail: manfred.richter@giessen.de

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
13. MAI 2015
STADTPLANUNG
Wunderlich

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ihr Schreiben vom	Datum
6103-NH-04-3.Änd.-whg	-61-/Ri	23.04.2015	11.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg",
68. Änderung des Flächennutzungsplans
Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und der 68. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Dr. Hölscher
(Amtsleiter)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.23 Stadtverwaltung Wetzlar - Tiefbauamt, Schreiben vom 27.05.2015

Wunderlich, Grischa

Von:	Amend, Michaela
Gesendet:	Mittwoch, 27. Mai 2015 14:00
An:	Wunderlich, Grischa
Cc:	Jente, Sandra
Betreff:	Bauleitplanung der Stadt Wetzlar - Ihre Anfrage vom 23.04.2015

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
Stellungnahme des Tiefbauamtes

Hallo Herr Wunderlich,

das Tiefbauamt erstattet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Michaela Amend

STADT WETZLAR

Stadtverwaltung Wetzlar
Tiefbauamt
Sekretariat
35573 Wetzlar

Telefon: 06441 99-6601
Telefax: 06441 99-6604
E-Mail: michaela.amend@wetzlar.de
E-Mail: tiefbauamt@wetzlar.de

1

Amt für Brandschutz
Vorbeugender Brandschutz

Wetzlar, den 21.06.2015
32/37 Ra. Tel.: 3702

Planungs- und Hochbauamt
Stadtplanung -61-

Herr Wunderlich

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 21. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL.
GESCH-ZI. | HAUSH VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL.
PLANUNG | BAUTEPAD | HAUSTECHN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg" Naunheim
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gegen die Änderung des oben näher bezeichneten Bebauungsplanes bestehen seitens des Vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.

Im Auftrag

Rautzenberg

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.24 Stadtverwaltung Wetzlar – Amt für Brandschutz / Vorbeugender Brandschutz, Schreiben vom 21.06.2015

Magistrat der Stadt Wetzlar
BÜRO DES MAGISTRATS -01-
-Lokale Nahverkehrsorganisation-

Wetzlar, 28.04.2015
Tel.: 1058

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 29. APR. 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH./VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

Planungs- und Hochbauamt -61-

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg" im Stadtteil Naunheim und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gegen die Planungen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Schieche

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.25 Magistrat der Stadt Wetzlar - Büro des Magistrats 01 / Lokale Nahverkehrsorganisation, Schreiben vom 28.04.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.26 Stadtverwaltung Wetzlar – Ordnungsamt - Straßenverkehrsbehörde / Verkehrssicherheit, Schreiben vom 05.05.2015

Ordnungsamt
Straßenverkehrsbehörde
-Verkehrssicherheit-

Wetzlar, 20.03.2015
Tel. 3229

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 05. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH.ZI. | HAUSH. VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

Planungs- und Hochbauamt -61-
SG Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar;
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim;
68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende verkehrsrechtliche Beurteilung kann erst nach Vorlage der Detailplanung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fremdt

Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisbrandinspektor
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Der Kreisbrandinspektor des Lahn-Dill-Kreises
Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Postfach 2120
35573 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 26. MAI 2015
STADTPLANUNG | SACH.: K
GESCHÄFTZ. | HAUSH. VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
Kr. Umwelt
HOCHBAU | SACH.:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar / B- und F-Plan
Am Waldgirmeser Weg
35584 Wetzlar - Naunheim

68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg" Naunheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die beabsichtigte Bauleitplanung werden die von der Brandschutzdienststelle des Lahn-Dill-Kreises zu vertretenden Belange nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schumacher

Fachdienst
Gefahrenabwehr
und -bekämpfung

Datum:
21.05.2015
Unser Zeichen:
22.1-VB-41.466
Ansprechpartner(in):
Frau Westermann
Telefon Durchwahl:
06441 407 - 2879
Telefax Durchwahl:
06441 407 - 2902
Gebäude Zimmer-Nr.:
0.17
Telefonzentrale:
(06441) 407 - 0
E-Mail:
anja.westermann@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
23.04.2015
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg

Hausanschrift:
Franz-Schubert-Str. 4
35578 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. - Mi.
07:30 - 12:30 Uhr
Do.
07:30 - 12:30 Uhr und
13:30 - 18:00 Uhr
Fr.
07:30 - 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.27 Der Kreisbrandoberinspektor des Lahn-Dill-Kreises, Schreiben vom 21.05.2015

Amt für Umwelt und Naturschutz **- Untere Naturschutzbehörde -**	**Wetzlar, 26.05.2015** **-39- Schubert Tel.: 3908**

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT
EING.: 27. MAI 2015
STADTPLANUNG
GESCH.-Z.
HAUSH.-VERM.
HOCHBAU
TIEFBAU

-61-

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Az.: 6103.NH-04-3.Änd.-whg

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in Naunheim wird mit der 3. Änderung erweitert und soll die Zulässigkeit weiterer Nutzungen regeln. Die Erweiterung umfasst bereits gem. § 34 BauGB bebaute Bereiche. Die geplanten Festsetzungen führen dabei zu keiner wesentlichen Erhöhung, sondern in Teilbereich zu einer Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung. Wir können der Argumentation des Umweltberichts daher folgen und sehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe durch den Bebauungsplan vorbereitet.

1.28.1 Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Durch die Wahrung der Biotopschutzfrist bei der Baufeldräumung und bei Gehölzentfernungen können Konflikte jedoch vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass die arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gem. §§ 39, 44 BNatSchG bei dem tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft erneut zu prüfen sind. Hierbei kann auf die Erkenntnisse des Umweltberichts zurückgegriffen werden.

I. A.

K. Schubert

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.28 Stadtverwaltung Wetzlar – Amt für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.05.2015

Zu 1.28.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Amt für Umwelt und Naturschutz
- 39 -

Wetzlar, den 27.05.2015
39-01-07-61
140122_Am_Waldgirmeser_Weg_BPlan_Nr_4.doc

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | SG.: 7
GESCH.ZI. | HAUSH. VERW. | BT
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL.:
PLANUNG | UNTERHALT. | HALSTECHN.

Planungs- und Hochbauamt
Abt. Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungs- und Hochbauamtes vom 23.04.2015
Az.: 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Stellungnahme zu „Altlasten/Bodenschutz" und „Kampfmittel"

zu „Altlasten/Bodenschutz"

1.29.1 Sowohl im Rahmen der Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Themas „Altlasten" bisher nur darauf hingewiesen, dass hierzu keine Hinweise bzw. Daten vorliegen. In der Anlage sind daher die Informationen, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Altflächendatei enthalten sind, beigefügt. Diese Kenntnisse sollten in geeigneter Weise bei den Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes ergänzt werden. Neben der Aufnahme der Informationen in die Begründung zum Bebauungsplan sollten diese auch im Umweltbericht bei den Schutzgütern berücksichtigt werden. Zusätzlich sollte analog zu dem Ergebnis einer Abstimmung zwischen -39- und -61- beim Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße" eine Kennzeichung der Flächen im Bebauungsplan vorgenommen und eine „Textliche Festsetzung" aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang sei noch einmal an die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen zum Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße" erinnert. Das RP empfiehlt dort - bereits im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes - eine weitergehende Ermittlung von Sachverhalten zu den Altstandorten durchzuführen.
Der Vollständigkeit halber sei abschließend noch darauf hingewiesen, dass angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Altablagerung „Am Leedmorgen" im Altflächenkataster enthalten ist (vgl. Nr. 9 in der Anlage). Zu dieser

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.29 Stadtverwaltung Wetzlar – Amt für Umweltschutz - 39, Schreiben vom 27.05.2015

Zu 1.29.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Altablagerung wurde in der Vergangenheit bereits eine Einzelfallrecherche durchgeführt. Hinsichtlich der bewerteten Schutzgüter wurde kein dringender Handlungsbedarf festgestellt. Auswirkungen von dieser Altablagerung auf das Gebiet des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

1.29.2 Grundsätzlich zu begrüßen ist die bisher häufig vernachlässigte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden im Umweltbericht. Da zur Beurteilung insbesondere die Karte zur Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie herangezogen wurde, erscheint eine Überarbeitung des Kapitels entsprechend der Ausführungen in der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011) jedoch sinnvoll. Die Schlussfolgerung auf Seite 23 des Umweltberichtes *„Das Planungsgebiet hat bezüglich der vorgenannten Kriterien keine oder nur geringe Funktionen."* sollte im Hinblick auf die Bodenfunktionen formuliert und näher erläutert werden. Auch die Auswirkungen der Planung sollten sich auf die Bodenfunktionen beziehen und anhand der Wirkfaktoren (Bodenabtrag, Bodenversiegelung, Auftrag/Überdeckung, Verdichtung, Stoffeintrag, Grundwasserstandsänderung, …) diskutiert und bewertet werden.
Vor dem Hintergrund des sehr oft zu beobachtenden fachlich inakzeptablen Umgangs beim und mit Bodenaushub wird mit dem Hinweis unter 4.3 im Bebauungsplan der grundsätzlich zu leistende, sorgfältige Umgang mit dem Schutzgut Boden hervorgehoben. Allerdings beschränkt sich der Hinweis auf den Mutterboden und die genannten Normen sind unter anderen zu beachten. Der Hinweis sollte daher überarbeitet werden bzw. mit dem Hinweis und/oder einer textlichen Festsetzung sollte auf Besonderheiten in Bezug auf das Schutzgut Boden eingegangen werden. Im vorliegenden Fall sind dies zum Beispiel die möglichen vorhandenen Bodenbelastungen (s. o.).

zu „Kampfmittel"

1.29.3 Falls noch keine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – eingeholt wurde, sollte dies nachgeholt werden. Der Sachverhalt aus der Stellungnahme sollte in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und die Stellungnahme als Anlage aufgenommen werden. Darüber hinaus sollte – falls notwendig - eine entsprechende textliche Festsetzung bzw. ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Dr. Klein

Anlage

Zu 1.29.2:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.29.3:
Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Kampfmittelräumdienst Hessen – wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB eingeholt. Ein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, sowie Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung liegen nicht vor. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Auszug aus der Altflächendatei vom 18.05.2015 (ohne Maßstab)

1

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Waldgirmeser Straße 61-65 532.023.070-001.083

Interne Nr.:	74	max. Branchenklasse:	3
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Standortprüfung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1642

Aktenzeichen:	-	Anmeldung: 01.03.1951
Vorname:	-	Abmeldung: 31.01.1980
Nachname:	-	
Firmenname:	Dokter Karl IV	
Beschreibung:	Zimmerbetrieb	
WZ 2003:	45.22.3 Zimmerei und Ingenieurholzbau (BK: 3)	

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

2

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Karlstraße (NH) 1 532.023.070-001.039

Interne Nr.:	621	max. Branchenklasse:	3
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Standortprüfung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1699

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	-
Vorname:	-	Abmeldung:	31.12.1979
Nachname:	-		
Firmenname:	Schaefer		
Beschreibung:	Installationsgewerbe		
WZ 2003:	45.33.0 Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation (BK: 3)		

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

3

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Karlstraße (NH) 3 532.023.070-001.160

Interne Nr.:	22	max. Branchenklasse:	5
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Standortprüfung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1259
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.01.1984
Vorname: - Abmeldung: 31.08.1998
Nachname: -
Firmenname: Paul Viehmann, Inh. Dieter Viehmann
Beschreibung: Bau- und Maschinenschlosserei mit Metallbau, Handel mit Fleischereibedarf
WZ 2003: 28.12.0 Herstellung von Ausbauelementen aus Metall (BK: 4)

(2.) Betriebs-Nr.: 1256
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.01.1984
Vorname: Dieter Abmeldung: 31.08.1998
Nachname: -
Firmenname: Viehmann
Beschreibung: Bau- und Maschinenschlosserei mit Netallbau, Handel mit Fleischerbedarf
WZ 2003: 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (BK: 5)

(3.) Betriebs-Nr.: 1254
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.10.2005
Vorname: Mehmet Abmeldung: 28.02.2007
Nachname: -
Firmenname: Telli
Beschreibung: Montage von und Handel mit Fahrzeug-Reifen sowie Zubehör
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(4.) Betriebs-Nr.: 1258
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.04.2007
Vorname: Ismail Abmeldung: 30.09.2007
Nachname: -
Firmenname: Mecidiye
Beschreibung: Kfz-Aufbereitung
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

(5.) Betriebs-Nr.: 1255
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.10.2005
Vorname: Hannelore Abmeldung: 29.02.2008
Nachname: -
Firmenname: Lapp
Beschreibung: Kfz.-Reparaturwerkstatt, Groß- und Einzelhandel mit Kfz., Vermittlung von Finanzierungen, Vermietung
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(6.) Betriebs-Nr.: 1257
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.10.2007
Vorname: Murat Abmeldung: 30.11.2008
Nachname: -
Firmenname: Demirdöver
Beschreibung: Kfz-Aufbereitung, Autoglas- und Steinschlagreparatur
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(7.) Betriebs-Nr.: 1252
Aktenzeichen: - Anmeldung: -
Vorname: - Abmeldung: 31.03.2010
Nachname: -
Firmenname: Auto-Service Schneidmüller GmbH
Beschreibung: Reparatur, Wartung, Vermietung und Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie der Verkauf von Kraftfahrzeugzu
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(8.) Betriebs-Nr.: 1253
Aktenzeichen: - Anmeldung: -
Vorname: - Abmeldung: 30.09.2010
Nachname: -
Firmenname: unbekannt
Beschreibung: An- und Verkauf sowie Vermittlung von Gebraucht- und Neuwagen
WZ 2003: 50.10.2 Großhandel mit Kraftwagen (BK: 2)

(9.) Betriebs-Nr.: 5199
Aktenzeichen: - Anmeldung: 14.04.2010
Vorname: Ali Farad Abmeldung: 15.05.2013
Nachname: Baluchyar
Firmenname: -
Beschreibung: Autokosmetik (Pflege von Kfz: Waschen , Polieren u. ä)
WZ 2003: 50.20.4 Autowaschanlagen (BK: 3)

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

4

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Brunnenstraße 1 532.023.070-001.186

Interne Nr.:	323	max. Branchenklasse:	4
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	Denkscherz Spedition		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Zeitzeugenbefragung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1355

Aktenzeichen:	-	Anmeldung: 01.10.1951
Vorname:	-	Abmeldung: 30.04.1981
Nachname:	-	
Firmenname:	Denkscherz KG	
Beschreibung:	Gueternah- und Fernverkehr	
WZ 2003:	64.12.3 Paketdienste (BK: 4)	

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

5

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Waldgirmeser Straße 73 532.023.070-001.138

Interne Nr.:	327	max. Branchenklasse:	3
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Zeitzeugenbefragung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 608

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	-
Vorname:	-	Abmeldung:	-
Nachname:	-		
Firmenname:	Schmidt		
Beschreibung:	Betonwarenherstellung		
WZ 2003:	26.61.1 Herstellung von Bausätzen für Fertigteilbauten aus Beton für den Bau (BK: 2)		

(2.) Betriebs-Nr.: 609

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	01.10.1979
Vorname:	-	Abmeldung:	31.03.1994
Nachname:	-		
Firmenname:	GbR Schmidt / Schmidt		
Beschreibung:	Betonwarenherstellung		
WZ 2003:	26.61.1 Herstellung von Bausätzen für Fertigteilbauten aus Beton für den Bau (BK: 2)		

(3.) Betriebs-Nr.: 607

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	01.02.2000
Vorname:	Evangelos	Abmeldung:	29.02.2000
Nachname:	-		
Firmenname:	Paraschakis		
Beschreibung:	Anfertigen von und Handel mit Gipsfiguren		
WZ 2003:	26.66.0 Herstellung von Erzeugnissen aus Beton, Zement und Gips, anderweitig nicht genannt (BK: 3)		

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Planungs- und Hochbauamt	22.10.2015	2691/15 - I/624

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat	23.11.2015		
Ortsbeirat Naunheim	10.11.2015		
Magistrat			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	01.12.2015		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
- Entwurfsbeschluss -

Anlage/n:

Bebauungsplan in 1:1.000 (hängt aus)
Textfestsetzungen
Begründung mit Umweltbericht
Schallimmissionsgutachten
Abwägungsvorschlag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse
   1.1.1 Die Hinweise des Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ des RP Gießen werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
   1.1.2 Der Anregung des Dez. 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ des RP Gießen wird nicht vollumfänglich entsprochen.
   1.1.3 Die Hinweise des Dez. 44 „Bergaufsicht“ des RP Gießen werden in der

Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.1.4 Der Hinweis des Dez. 31 „Bauleitplanung“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.

1.4.1 Die Hinweise des RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen werden zur Kenntnis genommen.

1.7.1 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.7.2 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.7.3 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.

1.7.4 Der Hinweis des Kreisausschusses, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird zur Kenntnis genommen.

1.8.1 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

1.15.1 Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer Lahn wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.18.1 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.18.2 Der Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird nicht entsprochen.

1.18.3 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.18.4 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.18.5 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.18.6 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.18.7 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.19.1 Der Hinweis von HessenARCHÄOLOGIE wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.28.1 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen

1.29.1 Die Anregung des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.29.2 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.29.3 Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

2. Entwurfsbeschluss
   Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ in Naunheim wird als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Wetzlar, den 22.10.2015

Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Anlass / Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 29.04.2013 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ beschlossen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sollen einerseits die bestehenden Nutzungen gesichert, andererseits die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden, um insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich erweitert, um u. a. den von Leerstand betroffenen Penny-Markt in der Waldgirmeser Straße 73 (Flur 9, Flurstück 300) und den teils ungenutzten Kfz-Betrieb in der Karlstraße 3 (Flur 17, Flurstück 15/4) in den Geltungsbereich aufnehmen und eine gebietsverträgliche Nachfolgenutzung städtebaulich steuern zu können. Anstoß für die Planung gab eine Bauvoranfrage für eine städtebaulich unerwünschte Nutzungsänderung des Kfz-Betriebs in eine Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten und ein Bistro. Vor diesem Hintergrund sollen dementsprechend im Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und – in Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung – der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen im Bereich des Penny-Marktes eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der vorgenannten planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2014 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Am 18.03.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die mit Bekanntmachung am 05.05.2015 in Kraft getreten ist. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich der Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens nach Ablauf eines Jahres.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 06. September 2015 statt.
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Planungsunterlagen eingesehen und keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

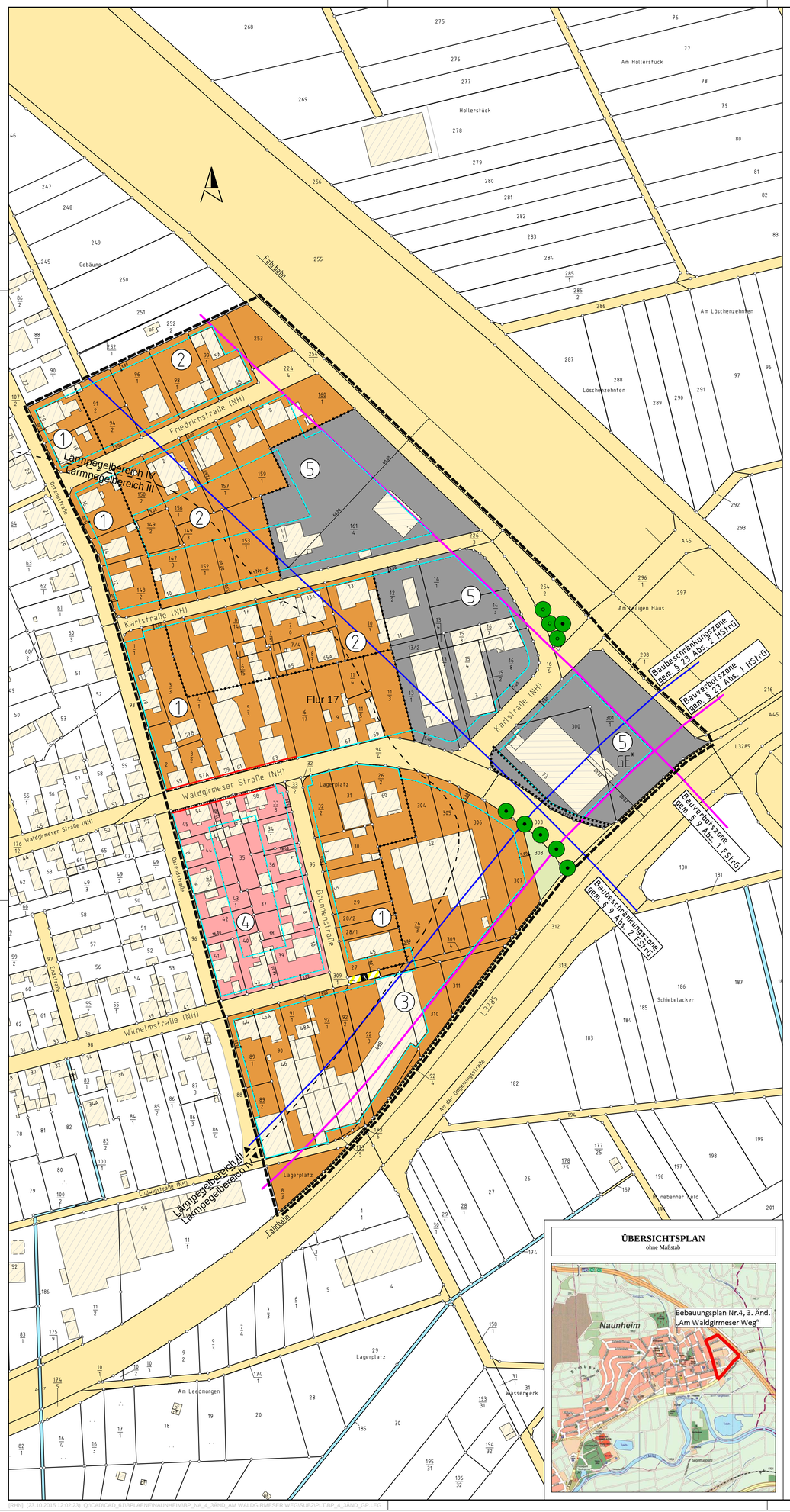
Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. April bis einschließlich 27. Juni 2015 statt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden Lahnau und Gießen wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe und der Umweltprüfung zu äußern.

Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Aufgrund von Hinweisen der Beteiligten wurden geringfüge Änderungen am Plankonzept vorgenommen. Insbesondere wurde die Baugrenze des geplanten Mischgebietes (MI 3) Abstimmung mit Hessen Mobil auf den baulichen Bestand in die Bauverbotszone gem. § 23 HStrG hinein erweitert, um auch über den Bestandsschutz hinausgehende Modernisierungen und Umbaumaßnahmen des Gebäudebestandes zu ermöglichen, Regelungen zum Umgang mit den sich im Gebiet befindlichen Altstandorten in die textlichen Festsetzungen übernommen und auf Anregung von Hessen Mobil (Straßen- und Verkehrsmanagement) die Festsetzung eines Bereiches in die zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen, in dem die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zur L 3285 unzulässig ist.
Die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Belangen befinden sich im Anhang.

4. Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z.B. II	GRZ	GFZ	Firsthöhe
1	MI	II	0,4	0,8	12,5
2	MI	II	0,4	0,8	10,0
3	MI	II	0,6	1,2	10,0
4	WA	II	0,4	0,6	12,5
5	GE	II	0,4	0,8	10,0

Grundflächenzahl — GRZ

Geschossflächenzahl — GFZ

Baulinie

Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert) — II

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Offentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu- und Abfahrtsverbot zur L 3285 (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fußgängerbereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Offentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre

Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, Naunheim „Am Waldgirmeser Weg“

1 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB):
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV):
  vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Hessische Bauordnung:
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

2 Textliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für alle Mischgebiete wird bestimmt:

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird bestimmt:

- Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.3 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Wohngebiet ausgeschlossen.

2.1.4 Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung")

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Kennzeichnung „GE*“ befindet sich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 300/0 und 301/1, ein genehmigter Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 795,41m². Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs von 795,41m² nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.2.1 GRZ und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 2 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr.1, 19 und 23 BauNVO)

Bei Konkurrenz zwischen GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Die Errichtung von Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen innerhalb der als Bauverbotszonen gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr.2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.

2.2.3 Bezugspunkte zur Berechnung des Kellergeschosses (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 16 Abs. 2 S.3 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss/Nichtvollgeschoss ist bei Aufschüttungen die natürliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushaltes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.4 Lärmpegelbereiche (gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile der Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8-10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel tags, db (A)*	*Erforderliche Schalldämm-Maße für*	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w,res}$ db	*Büroräume[1] und ähnliches $R'_{w,res}$ db*
III	> 60	35	30
IV	> 65	40	35

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
[1] An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z. B. durch Abschirmungen) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Einfriedungen

In den GE Gebieten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung sind einzelne Bäume zu verwenden. Für die Hinterpflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

2.5.2 Grundstücksbepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ II), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens zu ergänzen. Für den Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

- Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang, Kehle oder Grad und eingehalten wird.
- Die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen sind in den Wohngebieten (WA) und Mischgebieten 1 und 2 (MI) Sattel-, versetztes Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie in dem Gewerbegebiet (GE) und dem Mischgebiet 3 (MI) auch Pult- sowie Flachdach.
- Dachbegrünung, Photovoltaik und In-Dach-Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und 3 HBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
- Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem. blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L3285

4 Kennzeichnungen und Hinweise:

4.1 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte. Es handelt sich um die Bereiche Brunnenstraße 1, Karlstraße 1, 3, 3A und 11, Waldgirmeser Straße 61, 63, 65 und 73 sowie Wilhelmstraße 43, 44, 46, 46A, 48A und 48B. Die Altstandorte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und dargestellt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Recherche und möglicher umwelttechnischer Untersuchungen sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. §§ 39 und 44 BNatschG innerhalb des Geltungsbereiches eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

4.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG)
- Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Bergbau

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 Grundwasser

Falls im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet Grundwasser während der Baugrubenherstellung aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserschutzbehörde, anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN
ohne Maßstab

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

IN NAUNHEIM

„AM WALDGIRMESER WEG“

3. ÄNDERUNG

- ENTWURF –

Maßstab 1:1000

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	**EINLEITUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.04.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 07.05.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT	**BÜRGERBETEILIGUNG** VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 05.08.2015 BIS 07.09.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT	**OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT **BEKANNTMACHUNG** DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR Wetzlar, den SEMLER STADTRAT	**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
S O N S T I G E V E R M E R K E	BEARBEITET / GEZEICHNET: **PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT** DER **STADT WETZLAR** SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

5. Pflanzliste

Art (deutscher Name)	Botanischer Name	Wuchstyp
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	B1, Solitärbaum
Esche	*Fraxinus excelsior*	B1, Solitärbaum
Feldahorn	*Acer campestre*	B2
Hainbuche	*Carpinus betulus*	B2, S1
Haselnuss	*Corylus avellana*	S1
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	S2
Hundsrose	*Rosa canina*	S3
Liguster	*Ligustrum vulgare*	S3
Mehlbeere	*Sorbus aria*	S2
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	S2
Schlehe	*Prunus spinosa*	S
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	B1, Solitärbaum
Spitzahorn	*Acer platanoides*	B1, Solitärbaum
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	B2, S1
Weißdorn-Arten	*z.B. Crataegus monogyna*	S1, S2
Winterlinde	*Tilia cordata*	B1, Solitärbaum
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	S2
Obsthochstämme (Apfel, Birne)		

Legende
B1: Baum, großkronig, hochwüchsig, großer Pflanzabstand (> 10m)
B2: Baum, kleinkronig, mittelwüchsig, mittlerer – großer Pflanzabstand (> 6m)
S1: hoher Strauch, mittlerer Pflanzabstand (3m)
S2: mittlerer Strauch, kleiner - mittlerer Pflanzabstand (2m)
S3: kleiner Strauch, Bodendecker, kleiner Pflanzabstand (1m)

[RHN] (23.10.2015 12:02:23) Q:\CAD\CAD_61\BPLAENE\NAUNHEIM\BP_NA_4_3ÄND_AM WALDGIRMESER WEG\SUB2\PLT\BP_4_3ÄND_GP.LEG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, Naunheim „Am Waldgirmeser Weg“

1 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB):
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Planzeichenverordnung (PlanzV):
  vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Hessische Bauordnung:
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

2 Textliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für alle Mischgebiete wird bestimmt:

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird bestimmt:

- Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.3 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Wohngebiet ausgeschlossen.

2.1.4 Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung")

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Kennzeichnung „GE*“ befindet sich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 300/0 und 301/1, ein genehmigter Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 795,41m^2. Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs 795,41m^2 nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.2.1 GRZ und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 und 23 BauNVO)

Bei Konkurrenz zwischen GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Die Errichtung von Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen innerhalb der als Bauverbotszonen gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.

2.2.3 Bezugspunkte zur Berechnung des Kellergeschosses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss/Nichtvollgeschoss ist bei Aufschüttungen die natürliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.4 Lärmpegelbereiche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile der Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8-10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel tags, db (A)*	*Erforderliche Schalldämm-Maße für*	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w,res}$ db	*Büroräume[1] und ähnliches $R'_{w,res}$ db*
III	> 60	35	30
IV	> 65	40	35

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

[1] An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z. B. durch Abschirmungen) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Einfriedungen

In den GE Gebieten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung sind einzelne Bäume zu verwenden. Für die Hinterpflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

2.5.2 Grundstücksbepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ II), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens zu ergänzen. Für den Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO)

- Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang, Kehle oder Grad und eingehalten wird.
- Die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen sind in den Wohngebieten (WA) und Mischgebieten 1 und 2 (MI) Sattel-, versetztes Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie in dem Gewerbegebiet (GE) und dem Mischgebiet 3 (MI) auch Pult- sowie Flachdach.
- Dachbegrünung, Photovoltaik und In-Dach-Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und Abs. 3 HBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
- Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem. blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L3285

4 Hinweise

4.1 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte. Es handelt sich um die Bereiche Brunnenstraße 1, Karlstraße 1, 3, 3A und 11, Waldgirmeser Straße 61, 63, 65 und 73 sowie Wilhelmstraße 43, 44, 46, 46A, 48A und 48B. Die Altstandorte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und dargestellt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Recherche und möglicher umwelttechnischer Untersuchungen sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. §§ 39 und 44 BNatschG innerhalb des Geltungsbereiches eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

4.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG)
- Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Bergbau

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 Grundwasser

Falls im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet Grundwasser während der Baugrubenherstellung aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserschutzbehörde, anzuzeigen.

STADT WETZLAR

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Naunheim Nr. 4,

„Am Waldgirmeser Weg“,
3. Änderung

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

Stand Entwurf, Oktober 2015

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung ... 3
2. Verfahrensstand ... 3
3. Plangebiet ... 4
3.1 Lage des Plangebietes ... 4
3.2 Städtebauliche Struktur ... 4
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen ... 7
4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 7
4.2 Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans „Am Waldgirmeser Weg“ ... 7
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ... 8
4.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ... 9
5. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans ... 12
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen nachbarschafts- und Gebietsunverträglichen Nutzungen ... 13
5.1.2 Einzelhandel und Fremdkörperfestsetzung ... 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung; Überbaubare Grundstücksflächen ... 15
5.3 Grünflächen ... 16
5.4 Lärmschutz ... 16
5.5 Erneuerbare Energien ... 17
5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnerische Festsetzungen ... 17
5.7 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 18
6. Umweltbericht ... 18

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die zum einen den Bestand mit seiner stark heterogenen Nutzungsstruktur sichert und zum anderen einen Rahmen schafft, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht.
Der Fokus der Planung liegt daher im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der bestehenden Wohnnutzung.
Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Wohn-, Gewerbe- und Mischgebieten vorgesehen, in denen gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern.

Durch die planungsrechtliche Begrenzung weiterer Einzelhandelsnutzungen in den gewerblich geprägten Gebietsteilen bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen sowohl genehmigten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausreichend Raum zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils eingeräumt werden als auch eine die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich der bestehenden 2. Änderung erweitert. Das durch gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen geprägte Umfeld wird im Sinne der Ziele der Planung in den Geltungsbereich mit aufgenommen, u.a. auch ein von Leerstand betroffener Einzelhandelsstandort im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen der Planung soll gewährleistet werden, dass für diesen nur städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzungen in Frage kommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ erfolgt im Regelverfahren. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

2. Verfahrensstand

Im Folgenden wird der Stand der Bauleitplanverfahren dargestellt:

29.04.2013	Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.04.2013	Satzungsbeschluss: Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.2 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
18.03.2015	Einleitungsbeschluss 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
18.03.2015	Satzungsbeschluss: 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB
Anschreiben: 23.04.2015 - 27.06.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

05.05.2015	Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
29.07.2015	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses der 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.07.2015	68. FNP-Änderung: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
29.07.2015	B-Plan: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
06.08.2015 - 06.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP

3. Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet mit dem erweiterten Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand von Naunheim unmittelbar westlich der BAB 45 und hat eine Größe von ca. 7,1 ha.

Im Norden wird das Planungsgebiet von einem Kleingartengrundstück und einem Wohnbaugrundstück, im Westen von der Ostendstraße, im Süden von der L 3285 und im Osten von der BAB 45 begrenzt.

Der nachfolgende Übersichtsplan verdeutlicht die Lage des Plangebietes.

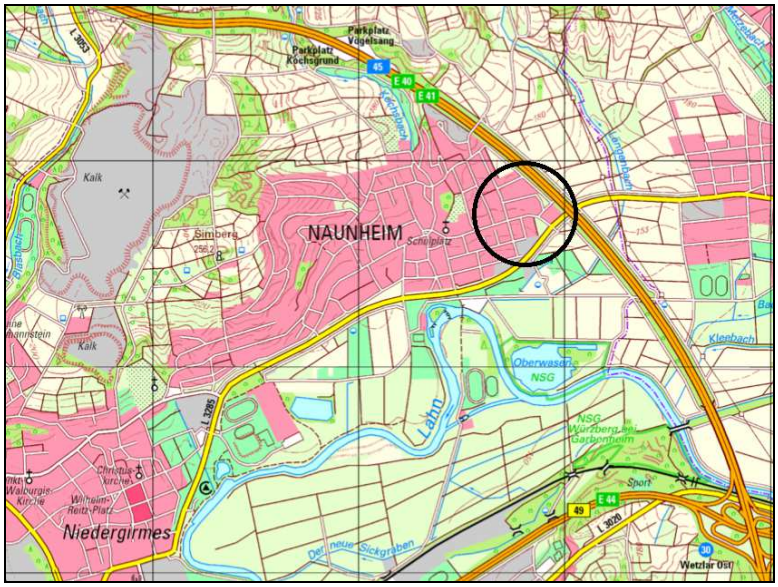


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

3.2 Städtebauliche Struktur

Innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches sind die Grundstücke weitgehend bebaut. Entsprechend den Gebietsausweisungen gibt es Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung und Hobby-Pferdehaltung. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich dabei auf die Bereiche im Süden und Osten des Gebietes, entlang der emissionsstarken Verkehrstrassen. In den nördlich und östlich gelegenen Teilbereichen überwiegen Wohnnutzungen.

Die Bereiche nördlich der Friedrichstraße und entlang des Straßengevierts zwischen Friedrichstraße, dem Wirtschaftsweg im Osten, Karlstraße und Ostendstraße sind geprägt durch

ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Süd-Osten des Gevierts befindet sich auf einem größeren Grundstück ein Baustoffhandel. Im östlichen Teil des Grundstücks befinden sich eine Lagerhalle und LKW-Stellplatzflächen. Auf dem westlichen Grundstücksteil befindet sich ein Büro- und Wohnhaus mit einer Betriebswohnung.

Das Straßengeviert zwischen der Karlsstraße im Norden und Osten, der Waldgirmeser Straße im Süden und der Ostendstraße im Westen ist in Bezug auf seine Bebauung und Grundstücksausrichtung durch eine heterogene, gewachsene Struktur und zu fast gleichen Teilen durch ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Grundstück im Nord-Osten des Quartiers wird zu Zwecken der Hobby-Pferdehaltung genutzt. Die inneren Bereiche des Gevierts sind teilweise bebaut, während die straßenseitigen Grundstücksteile zum Teil als Wohngärten genutzt werden. Inmitten des westlichen, vorrangig durch Wohnbebauung geprägten Teilbereiches befindet sich eine Zimmerei, deren Grundstück sich in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Geviert erstreckt und fast durchgehend bebaut ist. Es befinden sich zudem einige Wohnhäuser im Inneren des Gevierts, deren Erschließung uneinheitlich erfolgt. Im Süd-Osten des Gevierts haben sich weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Hier befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit einer Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle.

Das Straßengeviert zwischen der Waldgirmeser Straße im Norden, der Brunnenstraße im Osten und Süden sowie der Ostendstraße im Westen weist hauptsächlich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf. Östlich der Brunnenstraße befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise, ein Einfamilienhaus und im Kreuzungsbereich zur Waldgirmeser Straße ein Lagerplatz.

Die Bereiche entlang der L3285 sind durch unterschiedliche gewerbliche Strukturen und Wohnnutzungen geprägt. Südlich der Wilhelmsstraße befindet sich ein gewachsenes, stark verdichtetes Nebeneinander aus unterschiedlichen Haupt- und Nebengebäuden: Wohngebäude, das Gebäude des mittlerweile leerstehenden Getränkemarktes sowie die Gebäude des Kfz-Handels mit Werkstatt und ehemaliger Betriebswohnung. Große Teile der hochversiegelten Grundstücksflächen werden von dem KFZ-Händler als gewerbliche Stellplatzflächen für Automobile genutzt. Beidseitig der Waldgirmeser Straße befinden sich in Höhe des Knotenpunktes an der L3285 die Gebäude zweier Lebensmitteldisounter, deren Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Der östlich der Straße gelegene Einzelhandelsbetrieb der Penny-Markt GmbH ist zurzeit von Leerstand betroffen.

Abb. 2.: Luftbild mit Kennzeichnung größerer gewerblicher Einheiten und sonstiger Nutzungen (ohne Maßstab)

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Gemeinden haben im Sinne des Anpassungsgebotes gem. § 1 Abs 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Planungsgebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Raumordnung im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

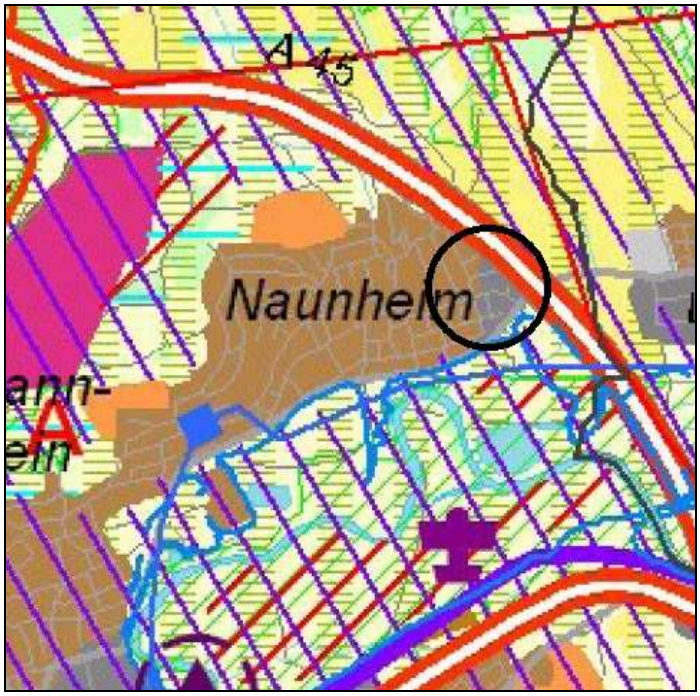


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

4.2 Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans „Am Waldgirmeser Weg“

Für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45 im Stadtteil Naunheim gibt es eine rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldgirmeser Weg“ aus dem Jahre 1973.

Der Bebauungsplan umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gemäß §§ 5 und 6 BauNVO Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten: Ein Dorfgebiet dient auch der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Solche Wirtschaftsstellen gibt es im Planungsgebiet nicht, eine typische Dorfgebietsstruktur liegt mithin nicht vor. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich entspricht in etwa den gewerblich genutzten Grundstücksbereichen des heutigen Baustoffhandels. Da der Baustoffhandel aufgrund seiner Emissionen nicht zu den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehört ist die Aus-

weisung eines Mischgebietes an dieser Stelle nicht sachgemäß. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus keine Aussagen zu Vergnügungsstätten und entfaltet demzufolge in Bezug auf die gegenwärtigen branchenspezifischen Entwicklungen nur eine unzureichende steuernde Wirkung.

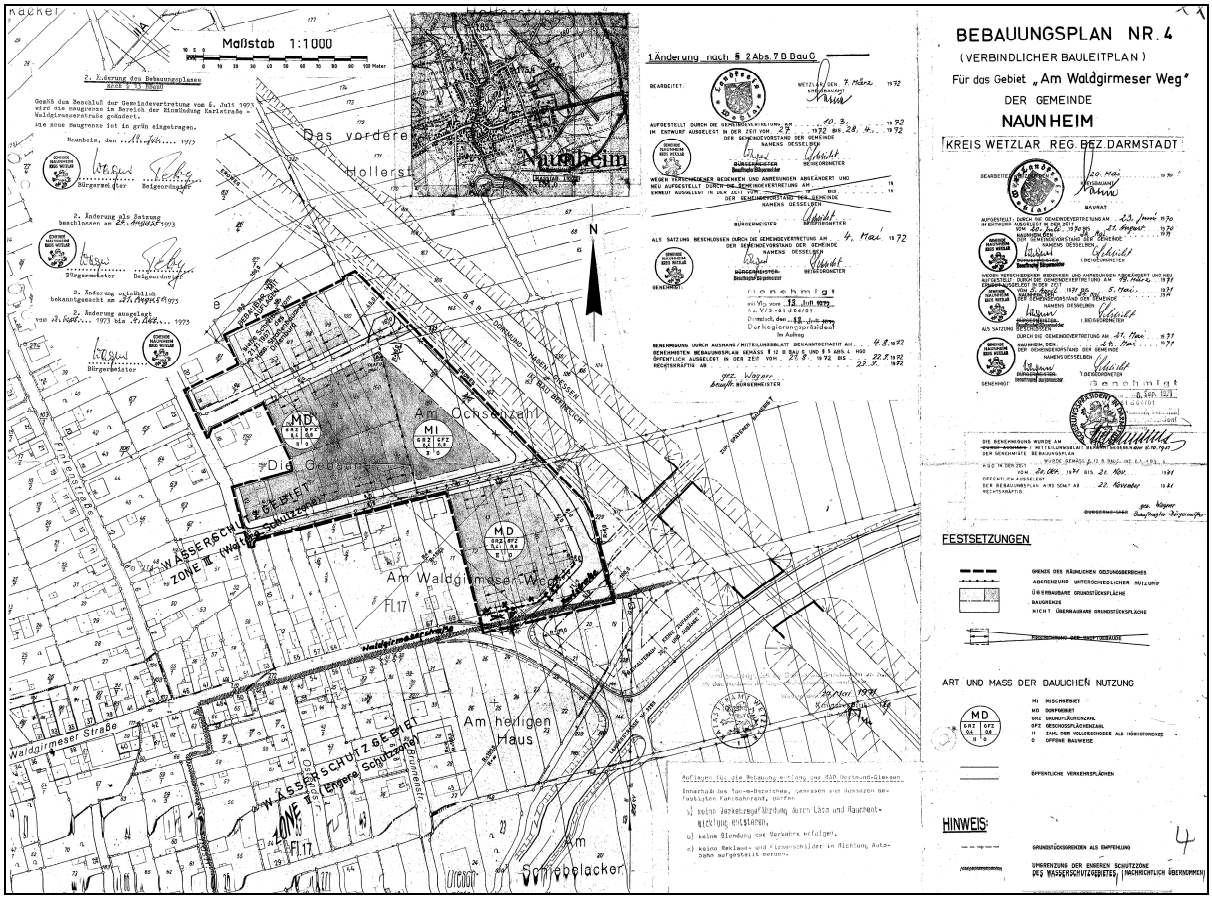


Abb.4: Rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen entsprechen jedoch zum Teil weder den Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes noch der tatsächlichen Entwicklung im Plangebiet im unbeplanten Innenbereich. Entsprechend der vorgesehenen, bestandsorientierten Gebietsausweisungen ist eine Änderung der Darstellungen notwendig, so dass der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt wird. Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung der gemischten Bauflächen (M) in gewerbliche Bauflächen (G) erfolgen.

Teile des Plangebietes lagen ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß, § 8 Abs. 3 BauGB.

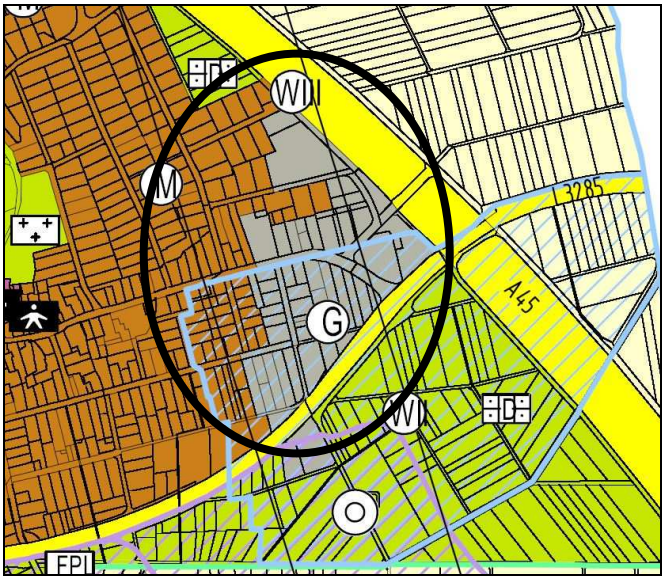


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar (ohne Maßstab)

4.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach dem Altflächenkataster befinden sich in dem Plangebiet 8 Altstandorte. Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

1. Grundstücke Waldgirmeser Straße 61, 63 und 65, Flur 17, Flurstücke 5/3, 6/17, 7/5 und 7/4 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.083: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.03.1951 bis zum 31.01.1980 von einer Zimmerei bzw. von einem Ingenieurholzbaubetrieb genutzt. Auch heute noch befindet sich auf dem Flurstück 5/3 der Zimmereibetrieb Karl Dokter; auf den Flurstücken 6/17, 7/4 und 7/5 befindet sich heute eine Wohnnutzung (Waldgirmeser Straße 65).

2. Grundstücke Karlstraße 1 und 11, Flur 17, Flurstücke 12/2, 13/1, 13/2, 13/3 und 13/4 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.039: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück bis zum 31.12.1979 von einer Klempnerei (Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation) genutzt (Anmeldedatum liegt nicht vor). Heute wird der südliche Bereich (Flurstücke 13/1, 13/2, 13/3 und 13/4) weiterhin gewerblich durch die Firma Installation Schäfer KG genutzt, während der nördliche Teil (Flurstück 12/2) zum Teil von gewerblichen Nebenanlagen beansprucht und zum Teil landwirtschaftlich genutzt wird bzw. der Hobbypferdehaltung dient.

3. Grundstücke Karlstraße 3/3A, Flur 17, Flurstücke 15/2, 15/3, 15/4 16/7 und 16/8 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.160: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.01.1984 bis zum 31.08.1998 von einer Bau- und Maschinenschlosserei mit Metallbau (Handel mit Fleischereibedarf) genutzt. Anschließend befanden sich folgende Nutzungen auf dem Grundstück:

- Vom 01.10.2005 bis zum 28.02.2007: Händler für Fahrzeugreifen- und -zubehör mit Montageservice
- Vom 01.04.2007 bis zum 30.09.2007: Betrieb für Kfz.-Aufbereitung
- Vom 01.10.2005 bis zum 29.02.2008: Kfz.-Reparaturwerkstatt, Kfz.-Vermietung sowie Kfz.-Groß- und Einzelhandel sowie Vermittlungen von Finanzierungen
- Vom 01.10.2007 bis zum 30.11.2008: Betrieb zur Kfz-Aufbereitung sowie Autoglas- und Steinschlagreparatur
- Bis zum 31.03.2010 (Anmeldedatum liegt nicht vor): Kfz-Reparatur, - Wartung, -Vermietung und -Verkauf sowie Verkauf von Kfz-Zubehör
- Bis zum 30.09.2010 (Anmeldedatum liegt nicht vor): An- und Verkauf sowie Vermittlung von Gebraucht- und Neuwagen
- Vom 14.04.2010 bis zum 15.05.2013: Autokosmetik; Kfz-Pflege
- Derzeitige Nutzung: Leerstand der gewerblichen Einheiten. Es befindet sich noch eine Betriebswohnung auf dem Grundstück.

4. Grundstück Brunnenstraße 1, Flur 17, Flurstücke 31/0 und 32/2 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.186: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.10.1951 bis zum 30.04.1981 als Lagerplatz von einem Betrieb für Güternnah- und Fernverkehr genutzt. Auch heute noch befindet sich auf dem Grundstück ein Lagerplatz der Firma Richard Denkscherz Güternah- und Fernverkehr GmbH.

5. Grundstück Waldgirmeser Straße 73, Flur 9, Flurstücke 300 und 301/1 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.138: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.10.1979 bis zum 31.03.1994 von einem Betonwarenhersteller genutzt. Zwischen dem 01.02.2000 bis zum 29.02.2000 wurde das Grundstück von einem Betrieb zur Anfertigung und zum Vertrieb von Gipsfiguren genutzt. Das Grundstück ist derzeit ungenutzt. Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude des mittlerweile leerstehenden Penny-Marktes.

6. Grundstück Wilhelmstraße 43, Flur 17, Flurstück 40/0 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.125: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.07.1953 bis zum 31.12.1976 durch einen Mikro-Optik-Betrieb genutzt. Zwischen dem 01.04.1996 und dem 31.10.2002 befand sich auf dem Grundstück ein Hersteller von Prismen und Linsen. Zwischen dem 01.11.2002 und dem 31.03.2003 befand sich auf dem Grundstück ein Hersteller für Linsen und Prismen aus optischem Glas für die Medizin- und Messtechnik. Derzeit befindet sich eine Wohnnutzung auf dem Grundstück.

7. Grundstücke Wilhelmstraße 44, 46 und 46A, Flur 17, Flurstücke 89/2 und 90/0 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.190: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.01.1961 bis zum 31.01.1996 von einen Betrieb für Schaltanlagenbau und industrielle Wärmetechnik genutzt. Mittlerweile

sind die gewerblichen Gebäudeteile durch Leerstand betroffen. Es befinden sich zudem Wohnnutzungen auf dem Grundstück.

8. Grundstücke Wilhelmstraße 48A uund 48B, Flur 17, Flurstücke 91/1, 92/1, 92/3, 92/4, 173/6, 310/0, und 311/0 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.126: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.02.1956 bis zum 30.11.1979 von einem Handel für Bau- und Landmaschinen genutzt. Zwischen dem 01.01.1976 und dem 30.04.1983 befand sich ein Hersteller von Hydro- und Thermoisolierungen auf dem Grundstück. Bis zum 31.03.2010 befand sich auf dem Grundstück ein Kfz-Reparaturbetrieb (Anmeldedatum liegt nicht vor). Das Grundstück wird derzeit durch den KFZ-Handel und -Service-Betrieb Sauer genutzt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück An der Umgehungsstraße eine Ablagerung mit der AFD-Nr. 532.023.070-000.054. Diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ein dringender Handlungsbedarf wurde seitens des Amtes für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar nicht festgestellt.

Da der Bebauungsplan in erster Linie der Bestandssicherung und –entwicklung dient, werden durch ihn planungsrechtlich keine umfassenden Eingriffe in Grund und Boden vorbereitet. Dennoch ist dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Nutzungsänderungen und vorhabenbezogenen Eingriffen in Grund und Boden die Flächen, für die Einträge in der Altflächendatei vorliegen, vertieft auf das Vorhandensein von Altlasten hin untersucht werden. Es wird daher im Textteil des Bebauungsplans im Bereich „Kennzeichnungen und Hinweise“ darauf verwiesen, dass bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen und die Ergebnisse der Recherche und mögliche umwelttechnische Untersuchungen mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen sind.

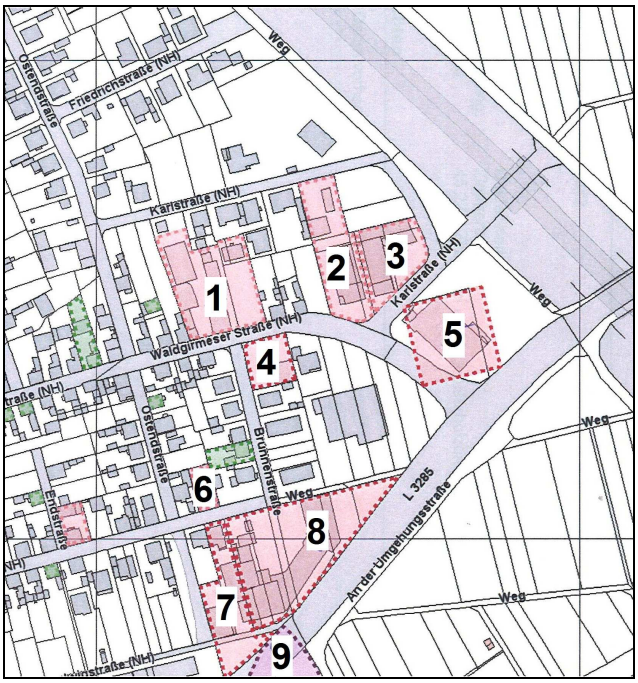


Abb. 6: Auszug aus der Altflächendatei vom 18.05.2015

5. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben in erster Linie bestandserhaltenden Charakter. Eine städtebauliche Umstrukturierung wird durch die Festsetzungen nicht forciert. Entsprechend sollen im Bebauungsplan am jetzigen Bestand orientiert gemäß § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) und gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Dabei werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (siehe Abschnitt 3.2.) geändert.

Für die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiete (MD) erfolgt entsprechend der tatsächlichen heutigen Nutzung eine Änderung in Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiet (GE). Für den im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich erfolgt eine Änderung in Gewerbegebiet (GE). Die Festsetzung der neuen Gewerbegebiete erfolgt ausschließlich für die hauptsächlich gewerblich geprägten Bereiche im Osten des Plangebietes, im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Ausweisungen des Regionalplans. In den neu festgesetzten Gewerbegebieten befinden sich mit Ausnahme zweier Betriebswohnungen keine Wohnnutzungen, so dass der Bestand der Gebietskategorie entspricht. Die vorhandene Hobby-Pferdehaltung im bisherigen Dorfgebiet wird durch die Änderung in ein Gewerbegebiet nicht berührt, da Gewerbegebiete grundsätzlich aufgrund des störungsunempfindlichen Umfeldes als zur Aufnahme entsprechender Nutzungen geeignet angesehen werden können.

Die ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden für das Gewerbegebiet ausgeschlossen, genauso wie Bordelle und bordellartige Betriebe (s. Punkt 4.1.1).

In den Mischgebieten werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen und die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Punkt 4.1.1). Zudem werden die allgemein zulässigen Tankstellen in den mit MI 1 und Mi 2 gekennzeichneten Mischgebieten ausgeschlossen. In dem an der Landesstraße gelegenem MI 3 wird kein Ausschluss vorgenommen, da in diesen durch die Landesstraße vorbelasteten, am Rande des Plangebietes gelegenen Bereichen die Ansiedlung einer Tankstelle als städtebaulich vertretbar und das Wohnen nicht wesentlich störend angesehen wird.

In dem Gewerbegebiet wird die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschränkt. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Dem derzeit leerstehenden Penny-Markt wird im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt (s. Punkt 4.1.2)

Im Wohngebiet werden die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese sich nicht in die verdichtete städtebauliche Struktur des Gebiets einfügen und Nutzungskonflikte vermieden werden sollen.

Werbeanlagen sollen zum Schutz des Ortsbildes nicht als selbstständige Gewerbeanlagen im Plangebiet errichtet werden und sind daher nur an der Stätte der Leistung, also für die Betriebe vor Ort, als Nebenanlage zugelassen. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die eine ortsbildverträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sichern sollen.

5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen nachbarschafts- und Gebietsunverträglichen Nutzungen

Im Plangebiet gibt es sowohl kleinteilige als auch größere gewerbliche Einheiten, die in Teilen untergenutzt oder von Leerstand betroffen sind. In dem im bestehenden Bebauungsplan Nr. 4, „Am Waldgirmeser Weg“, 2. Änderung, als Dorfgebiet festgesetzten Bereich befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit einer Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle. Für die Ausstellungshalle einschließlich des Bürobereiches lag eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung in eine Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten und ein Bistro vor.

Bauplanungsrechtlich sind Spielhallen als Vergnügungsstätte einzustufen. Unter Vergnügungsstätten fallen gewerbliche Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein und der Bedienung der Spielleidenschaft dienen.
Für den Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 ist die BauNVO 1968 einschlägig. In dieser wird jedoch die Unterscheidung zwischen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten, als gewerbliche Anlage besonderer Art, noch nicht vorgenommen (im Gegensatz zu späteren Fassungen der BauNVO), so dass grundsätzlich Spielhallen als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe in dem festgesetzten Dorf- und Mischgebieten als zulässig erachtet werden müssen.

Die Bauvoranfrage für die Umnutzung der Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle in eine Spielhalle wurde dennoch negativ beschieden, da die Spielhalle als kerngebietstypisch und damit als im Mischgebiet unzulässig einzustufen war. Da die Stadt Wetzlar weitere Anfragen zur Umnutzung oder Neuansiedlung von grundsätzlich zulässigen Vergnügungsstätten im Quartier nicht ausschließen konnte, wurde in der Folge die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie eine Veränderungssperre beschlossen, um einer Ansiedlung weiterer unerwünschter Nutzungen entgegen steuern zu können.

Die Ansiedlung von Spielhallen im Planungsgebiet wird grundsätzlich seitens der Stadt Wetzlar kritisch gesehen, da eine negative Veränderung der Nutzungsstruktur im Quartier sowie Konflikte mit vorhandenen Nutzungen befürchtet werden. Hier sind besonders Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen durch Lärm, insbesondere im Nachtbetrieb, die Störung des dörflich geprägten Ortsbildes durch grelle Werbung und eine allgemein auffällige visuelle Präsenz der Vergnügungsstätten sowie ein damit einhergehender Imageverlust des Gebietes als Wohn- und Gewerbestandort zu nennen. In der Folge wäre ein Attraktivitätsverlust des gesamten Quartiers zu erwarten.

Es besteht konkret bezogen auf die durch Leerstände oder geringfügige Nutzungen betroffenen Gewerbeimmobilien im Plangebiet die Gefahr, dass die potentielle Ansiedlung einzelner zahlungskräftiger Vergnügungsstätten den Zuzug weiterer entsprechender Nutzungen nach sich zieht und in der Folge die Ansiedlung weniger zahlungskräftiger, jedoch stärker nachbarschafts- und gebietsverträglicher Nutzungen, verhindert wird. Solche sogenannte „Trading-Down“-Effekte, die eine Entwertung des Charakters der bestehenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete bewirken, sind im Rahmen der Bebauungsplanung abzuwenden.

Zwar ist gemäß § 2 Abs. 1 des im Juni 2012 in Kraft getretenen Hessischen Spielhallengesetzes zwischen Spielhallen ein Abstand von mindestens 300 m Luftlinie einzuhalten, gleichwohl sind andere Vergnügungsstätten, z.B. Wettbüros, von dieser Regelung ausgenommen. Es bleibt daher ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, um eine städtebaulich unerwünschte Häufung von Vergnügungsstätten steuern zu können.

Vergnügungsstätten und andere nachbarschafts- und gebietsunverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, sollen im Plangebiet daher grundsätzlich ausgeschlossen werden, um eine die Lebensverhältnisse vor Ort prägende Veränderung der im Plangebiet bestehenden Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbegebietsstruktur zu vermeiden. Ferner dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie Einzelhandelsnutzungen (s. auch Punkt 4.1.2) der Sicherung von gewerblichen Bauflächen für das produzierende Gewerbe. Auf eine Einschränkung der Bordellbetriebe in Mischgebieten wird verzichtet, da diese ohnehin nur in Gebieten zulässig sind, die keine oder nur eine sehr eingeschränkte Wohnfunktion haben.

5.1.2 Einzelhandel und Fremdkörperfestsetzung

Die Verkaufsflächen der beiden im Plangebiet liegenden Lebensmitteldisounter (Netto- und Penny-Markt) liegen jeweils knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Diese beginnt gem. Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, Aktenzeichen: BVerwG 4 C 10.04) ab 800 m^2 Verkaufsfläche (VK) oder gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200 m^2 Geschossfläche. Die Einzelhandelsbetriebe entsprechen daher einzeln betrachtet zwar dem raumordnerischen Grundsatz einer verbrauchernahen Versorgung, zusammengenommen besteht jedoch die Gefahr einer zentrenschädlichen Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Sinne einer vorrausschauenden Planung ist daher planungsrechtlich dafür Sorge zu tragen, dass sich einerseits die genehmigten Einzelhandelsnutzungen und –segmente nicht ungesteuert weiter ausdehnen und andererseits die Nahversorgung in Naunheim durch ein angemessenes, städtebaulich integriertes Einzelhandelsangebot gesichert bleibt. Anstatt der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für den großflächigen Einzelhandel im Rahmen der Bebauungsplanung sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden, langfristig jedoch den produzierenden und dienstleistenden gewerblichen Nutzungen in Bezug auf ihre Entwicklungsspielräume im Plangebiet der Vorzug gegeben werden.

Der städtebaulich integrierte Netto-Markt wird daher im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Das Grundstück des von Leerstand betroffenen Penny-Marktes wird hingegen Teil der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes. Hierbei ist das regionalplanerische Ziel 5.4-10 (Z) zu berücksichtigen:

„Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt“
(Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 59, Kap.5: 5.4-10 [Z]).

Einzelhandel, der nicht zur Selbstvermarktung von Betrieben dient, wird daher im Rahmen der textlichen Festsetzungen in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Direktvermarktung von hergestellten Produkten ist zulässig, sofern die Verkaufsfläche un-

tergeordnet ist. Mit dieser Festsetzung wird der Anpassungspflicht an die Zielsetzung der Raumordnung Rechnung getragen.

Der genehmigte, mittlerweile leerstehende, ehemalige Penny-Discounter jedoch kann nicht überplant werden, ohne dass Entschädigungsansprüche im Sinne des § 39 ff BauGB ausgelöst werden. Daher wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Bereich des Penny-Marktes in die Festsetzung eines Gewerbegebietes integriert und darüber hinaus gemäß §1 Abs. 10 BauNVO eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen, die die genehmigte Einzelhandelsnutzung des Penny-Marktes sowohl planungsrechtlich sichert als auch eine langfristig städtebaulich erwünschte gewerbliche Umnutzung ermöglicht. Dabei ist eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche in Höhe des genehmigten Bestandes vorgesehen. Diese beträgt 795,41 m^2. Zudem ist eine Einschränkung auf Sortimente der Grundversorgung vorgesehen. 10 % zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören z. B.:

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- /Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren,
- Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und
- Schirme, Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Bettwäsche
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Optische und feinmechanische
- Erzeugnisse
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Computer, Geräte der Kommunikation

5.2 Maß der baulichen Nutzung; Überbaubare Grundstücksflächen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sichert den Bestand und räumt den bestehenden Nutzungen zusätzlichen Raum für Erweiterungen ein. Lediglich in dem fast vollständig versiegeltem Bereich südlich der Wilhelmstraße geht die festgesetzte GRZ hinter den Bestand zurück, so dass entsprechend der bestehenden Nutzungen ein mischgebietstypischer Wert festgesetzt wird; gebietstypische Dichtewerte im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Rahmen der Festsetzungen daher nicht überschritten.

Durch die Festsetzung großzügiger Baufenster wird der Bestand gesichert und in den gewachsenen und städtebaulich wenig klar strukturierten Bereichen ausreichend Spielraum für Baulückenschließungen sowie Bestandserweiterungen und -umstrukturierungen gewährleistet. Im Bereich der Waldgirmeser Straße wird eine Baulinie festgesetzt, die eine Fortführung der sich aus dem Dorfkern ins Plangebiet erstreckenden, unmittelbar straßen-

begleitenden Bebauung zwingend vorschreibt. Auf diese Art und Weise wird das Ortsbild gesichert.

Gemäß der bestehenden straßenrechtlichen Bestimmungen in § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) und § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bestehen Bauverbotszonen im Bereich der Bundesautobahn 45 und der Landesstraße 3285. Die Baugrenzen berücksichtigen diese fachrechtlich verbindlichen Vorgaben. Auf Grundlage der Stellungnahme von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg vom 27.05.2015, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde, dürfen bestehende Bauten innerhalb der Bauverbotszone der L 3285 allerdings im Rahmen der Bebauungsplanung in die überbaubare Grundstücksfläche mit aufgenommen werden. Hessen Mobil schreibt auf Seite 1 der Stellungnahme: „Einer festgesetzten Baugrenze entlang der L 3285 entsprechend bestehender Gebäude wird zugestimmt.“ Die Baugrenzen wurden entsprechend festgesetzt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche sind daher Bestands- und Funktionsänderungen möglich. Weiterentwicklungen des Bestandes auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone sind hingegen bauplanungsrechtlich nur auf dem Befreiungswege und damit nur unter Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen möglich. Eine Genehmigung solcher Vorhaben kann folglich nur auf Grundlage einer von Hessen Mobil genehmigten Ausnahme vom Bauverbot durchgeführt werden.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude orientieren sich am Bestand. Dabei wird in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe eine bestandsorientierte Staffelung im Plangebiet vorgesehen.

5.3 Grünflächen

Die sich auf dem städtischen Grundstück Flur. 9, Flurstück 308 bestehende Grünfläche wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gesichert.

5.4 Lärmschutz

Im Rahmen der Planung wird ein Immissionsgutachten durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer erstellt. In Bezug auf die Ausweisung der geplanten Gewerbegebiete kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass diese mit gewerbegebietstypischer Emission genutzt werden können. Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung für den Straßenverkehr führen, trotz des bestehenden Lärmschutzwalls entlang der BAB 45, im Bereich der Immissionsorte zu Überschreitungen der zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. Wohngebiete nach der DIN 18005. Zum Schutz gegen den Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund Lärmpegelbereiche festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile der Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten sind.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde die bestehende Bebauung nicht berücksichtigt. Damit soll verhindert werden, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche nicht durch Reflexions- und Abschirmungseffekte aufgrund von neu hinzutretenden oder wegfal-

lenden Baukörpern ihre Gültigkeit verlieren. Im Umfeld der Verkehrstrassen bestehen derzeit die größten Entwicklungspotenziale im Plangebiet (hier sind u. a. die untergenutzten und durch Leerstand betroffenen Gebäude entlang der Landesstraße, der leerstehende Penny-Markt und das durch Hobby-Tierhaltung geprägte Grundstück zu nennen), also insbesondere in den Bereichen, in denen bauliche Anlagen eine sehr weitreichende Wirkung auf die Ausbreitung des Lärms in das Plangebiet hinein besitzen. Die nun festgesetzten Lärmpegelbereiche sichern aus diesem Grund auch bei wegfallenden Baukörpern die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet. Im umgekehrten Fall wird es Bauherren durch die Festsetzung einer Ausnahme ermöglicht, die festgesetzten Bauschalldämmmaße zu mindern, sofern ein Vorhaben von bestehenden oder hinzutretenden Abschirmungseffekten profitiert.

5.5 Erneuerbare Energien

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung ergänzt. Insbesondere fand der Klimaschutz und die Klimaanpassung Einzug in die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Planungsgrundsätze. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Sicherung des Bestandes, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen im Gebiet zu verhindern. Eine den Einsatz der erneuerbaren Energien fördernde, bauliche Anpassung des Bestandes steht daher nicht im Fokus der Planung und ist im Rahmen der bestandsorientierten Bebauungsplanung auch nicht zu leisten.
Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude oder der Mindestdachneigung zur Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie werden aus diesem Grund nicht vorgenommen, da diese neben dem Gebäudebestand nur noch einzelne Baulücken betreffen würde. Eine Neuausrichtung einzelner Gebäude innerhalb bestehender Straßenzüge wäre städtebaulich unerwünscht und ortsbildbeeinträchtigend. Im Bereich der geplanten Gewerbegebiete ist eine solche Vorschrift vor dem Hintergrund bestehender Grundstückszuschnitte ebenfalls nicht zielführend. Im Bereich des leerstehenden Pennymarktes (Flur 9, Flurstücke 300, 301/1) würde eine strikte Südausrichtung gewerblicher Baukörper zu einer ungünstigen Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück führen und wäre damit unverhältnismäßig. Auf den übrigen Grundstücken besteht bei Einhaltung der Straßenflucht bereits eine günstige Ausrichtung der Gebäude.

Im Rahmen der Planung werden daher keine weiteren Regelungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien getroffen, die über einschlägige fachgesetzliche Bestimmungen hinausgehen, gleichwohl die Möglichkeit des ortsbildverträglichen Einsatzes erneuerbarer Energien innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet wird.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich sind im Rahmen der bestandsorientierten Planung keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da mögliche Eingriffe im Gebiet bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es werden hingegen Festsetzungen zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und zur landschaftsgerechten Einbindung der Bebauungsplanung vorgenommen. Hierzu gehören allgemeine Verpflichtungen zur Begrünung der Freiflächen in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten. Auch die partiell vorhandene Eingrünung der gewerblichen Grundstücke soll vor dem Hintergrund der ansonsten dörflichen Prägung des Gebietes, mit der z.T. hohen baulichen Dichte und wenigen Grünstrukturen, erhalten und weiterentwickelt werden. Daher werden die im Umweltbericht aufgeführten Gestaltungsmaßnahmen zur Sicherung ortsbildprägender Gehölzstrukturen, insbesondere im Knotenbereich Waldgirmeser Straße / L 3285, sowie zur ortsbildgerechten Eingrünung der Gewerbegrundstücke in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

5.7 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden ein breites Spektrum an zulässigen Dachformen festgesetzt und gestalterische Regelungen zu Dachaufbauten getroffen, die eine am Bestand orientierte ortsbildverträgliche Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten sichern sollen, ohne den individuellen Gestaltungswillen von Bauherren übermäßig zu beschränken.

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Büro Regioplan für die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Das Ergebnis des Umweltberichtes wird in der Abwägung berücksichtigt.

Stand: Oktober 2015

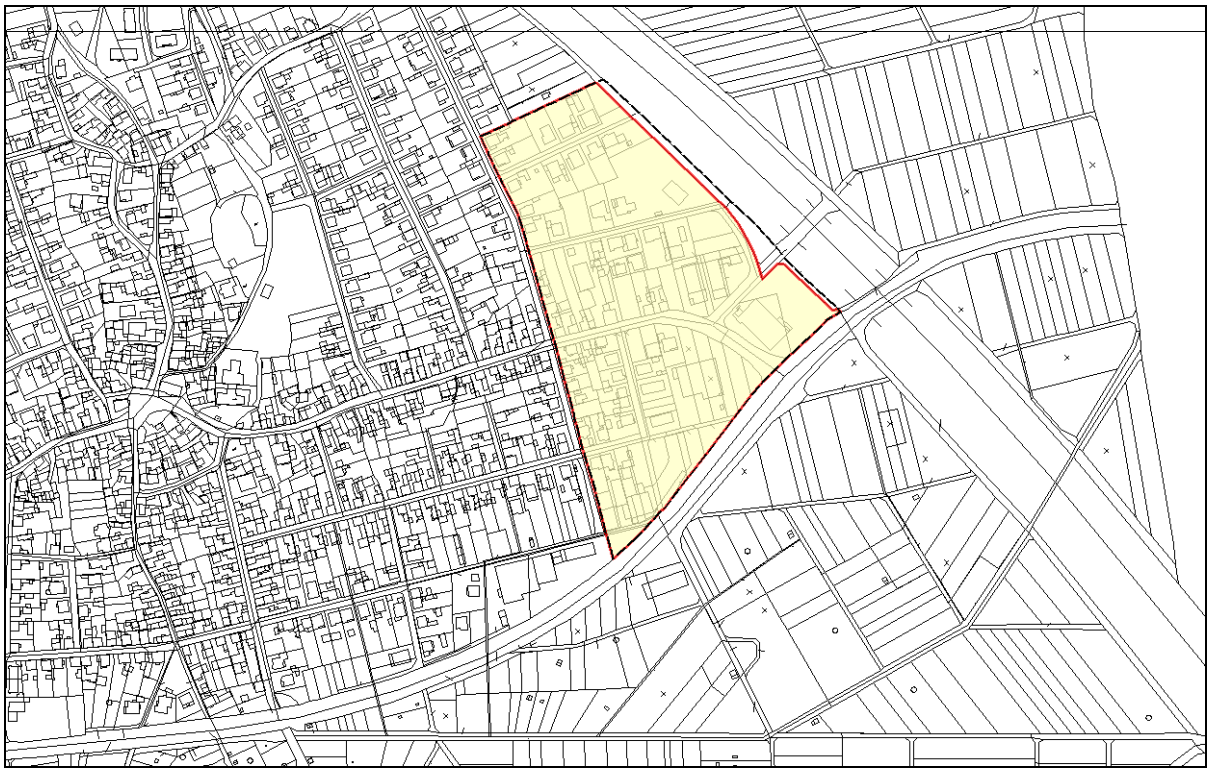
Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
bearbeitet: Bauassessor Dipl.-Ing. Stadtplanung Grischa Wunderlich

Stadt Wetzlar

Planungs- und Hochbauamt

Bebauungsplan Nr. 4
"Am Waldgirmeser Weg",
Stadtteil Naunheim

Heft 1: Umweltbericht



Oktober 2015

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"AM WALDGIRMESER WEG", STADTTEIL NAUNHEIM

HEFT 1: UMWELTBERICHT

AUFTRAGGEBER

Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Ernst-Leitz-Str. 30
35573 Wetzlar

AUFTRAGNEHMER

Regioplan
Büro für angewandte
Regionalentwicklung
und Landschaftsökologie
Am Gradierwerk 12
61231 Bad Nauheim
Tel: 06032-3495024
Fax: 06032-3495026
eMail: regioplan@email.de

BEARBEITUNG

Dipl. Ing. agr. Andreas Guth
(Büro für Landschaftsanalyse)
Dr. Reinhard Patrzich

2015-10-23_WZ_Waldgirm_Weg_Umweltbericht.doc

45 Seiten + Karten

Inhalt

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG 1

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 1

3 ANGABEN ZUM STANDORT 4

3.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden 4

3.2 Planungsrelevante Unterlagen und Dokumentation der Planungsschritte 9

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND UMWELTAUSWIRKUNGEN 9

4.1 Schutzgut Menschen 10
4.1.1 Beschreibung und Bewertung 10
4.1.2 Vorbelastung 11
4.1.3 Umweltauswirkungen 11

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 12
4.2.1 Allgemeine Biotopbeschreibung 12
4.2.2 Fotodokumentation Bestand 2014 15
4.2.3 Avifauna 16
4.2.4 Fledermäuse 19
4.2.5 Vorbelastung 20
4.2.6 Umweltauswirkungen 21

4.3 Schutzgut Boden 23
4.3.1 Beschreibung und Bewertung 23
4.3.2 Vorbelastung 24
4.3.3 Umweltauswirkungen 24

4.4 Schutzgut Wasser 26
4.4.1 Beschreibung und Bewertung 26
4.4.2 Vorbelastung 26
4.4.3 Umweltauswirkungen 26

4.5 Schutzgut Luft / Klima 27
4.5.1 Beschreibung und Bewertung 27
4.5.2 Vorbelastung 27
4.5.3 Umweltauswirkungen 27

4.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung 28
4.6.1 Beschreibung und Bewertung 28
4.6.2 Vorbelastung 28
4.6.3 Umweltauswirkungen 29

4.7 Wechselwirkungen 29

4.8 Kultur- und Sachgüter 29

5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 30

6 AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND SPEZIFISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN ARTENSCHUTZ 34

7 WERTGEBENDE HABITATSTRUKTUREN 34

8 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 34

9 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG NACH KOMPENSATIONS-VERORDNUNG 34

10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 35

10.1 Technische Verfahren, Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 35

10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt 35

11 ZUSAMMENFASSUNG 36

12 QUELLENVERZEICHNIS 37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bauliche Nutzung: Bestand - Planung 5

Tab. 2: Flächenbilanz Planung (Stand Nov. 2014) 6

Tab. 3: Vogelarten im Geltungsbereich (UG) und in der direkten Umgebung 17

Tab. 4: Fledermaus-Nachweise im Geltungsbereich (UG) 19

Tab. 5: Übersicht der Schutz-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach Schutzgütern 31

Tab. 6: Leistungsbild 39

Tab. 7: Bewertungsskala Biotope 40

Anhang

Tab. 6: Leistungsbild

Tab. 7: Bewertungsskala Biotope

Pflanzliste

Anhang beigefügt

Plan 1: Bestand 2014

Plan 2: Planung und Veränderung

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Für das Planungsgebiet gibt es eine rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldgirmeser Weg“ aus dem Jahre 1973. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gemäß §§ 5 und 6 BauNVO Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden, um insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich erweitert, um einen von Leerstand betroffenen Einzelhandelsstandort und einen teils ungenutzten Kfz-Betrieb in den Geltungsbereich aufnehmen und eine gebietsverträgliche Nachfolgenutzung städtebaulich steuern zu können. Die Bebauung außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches ist nach § 34 Baugesetzbuch geregelt.

Im Planungsgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da deren Ansiedlung eine negative Veränderung der Nutzungsstruktur durch Nutzungsverdrängungen bewirken und zu Konflikten vor allem mit der vorhandenen Wohnbebauung führen könnte.

In Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung soll der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ liegt am östlichen Siedlungsrand von Naunheim unmittelbar westlich der BAB 45. Im Norden wird es von einem Kleingartengrundstück und einem Wohnbaugrundstück, im Westen von der Ostendstraße, im Süden von der L 3285 und im Osten von der BAB 45 begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 6,8 ha.

Planungsstand für den Umweltbericht sind die Planunterlagen der Stadt Wetzlar von November 2014.

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Im **Baugesetzbuch** (11.06.2013, m. W. v. 20.09.2013; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013 sind die Grundsätze der Bauleitplanung mit Umweltbelangen geregelt:

<u>§1 (5):</u> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die … umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt … gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung … zu fördern.

<u>§1 (6)</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

5. die Belange…des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege…und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

<u>§1a</u> Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Auszug):

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts…sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Soweit dies mit … den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen… anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

<u>§2</u> Aufstellung der Bauleitpläne (Auszug):

(4) Für die Belange des Umweltschutzes…wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. …Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt

werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Planungsgebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

§2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht die … ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** § 14 (1) sind Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Bewertung erfolgt vor dem Hintergrund des geltenden Naturschutzrechts (BNatSchG [1], HAGBNatSchG [2].

In der **Kompensationsverordnung** [3], sind die Grundsätze über die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie ihrer Kompensation geregelt.

Ferner gelten für konkrete Gebiete und Objekte Schutzverordnungen (v.a. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete). Die für den Naturschutz relevanten Rechtsakte der Europäischen Union sind insbesondere die "EG-Artenschutzverordnung" [11], "Vogelschutzrichtlinie" [21] und die "FFH-Richtlinie" [16]. Die Vogelschutz- und die FFH-Richtlinie sind in den §§ 31ff und 44ff BNatSchG umgesetzt.

Nach dem **Bundes-Bodenschutzgesetz** [4] **(BBodSchG)** (§ 1) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Ebenso sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Im **HAlt-BodSchG** [5] (§1,) sind die rechtlichen Bestimmungen des BBodSchG dahingehend konkretisiert, dass die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Nach der Kompensationsverordnung (KV) ist Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung auszugleichen.

Nach dem **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** [6] (§ 1, Abs. 1,) sind alle Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen; dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Vorgaben aus dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** [7]: Gewässer sind ... als nutzbares Gut zu schützen (§ 1); durch Rückhaltung ist der Entstehung nachteiliger Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6).

3 ANGABEN ZUM STANDORT

Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Ortslage Naunheim überwiegend bebaute Flächen. Das Gelände ist relativ gleichmäßig schwach nach Süden geneigt.

3.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Entsprechend der genannten Zielsetzungen (s. Kap. 1) sollen im Bebauungsplan am jetzigen Bestand orientiert Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

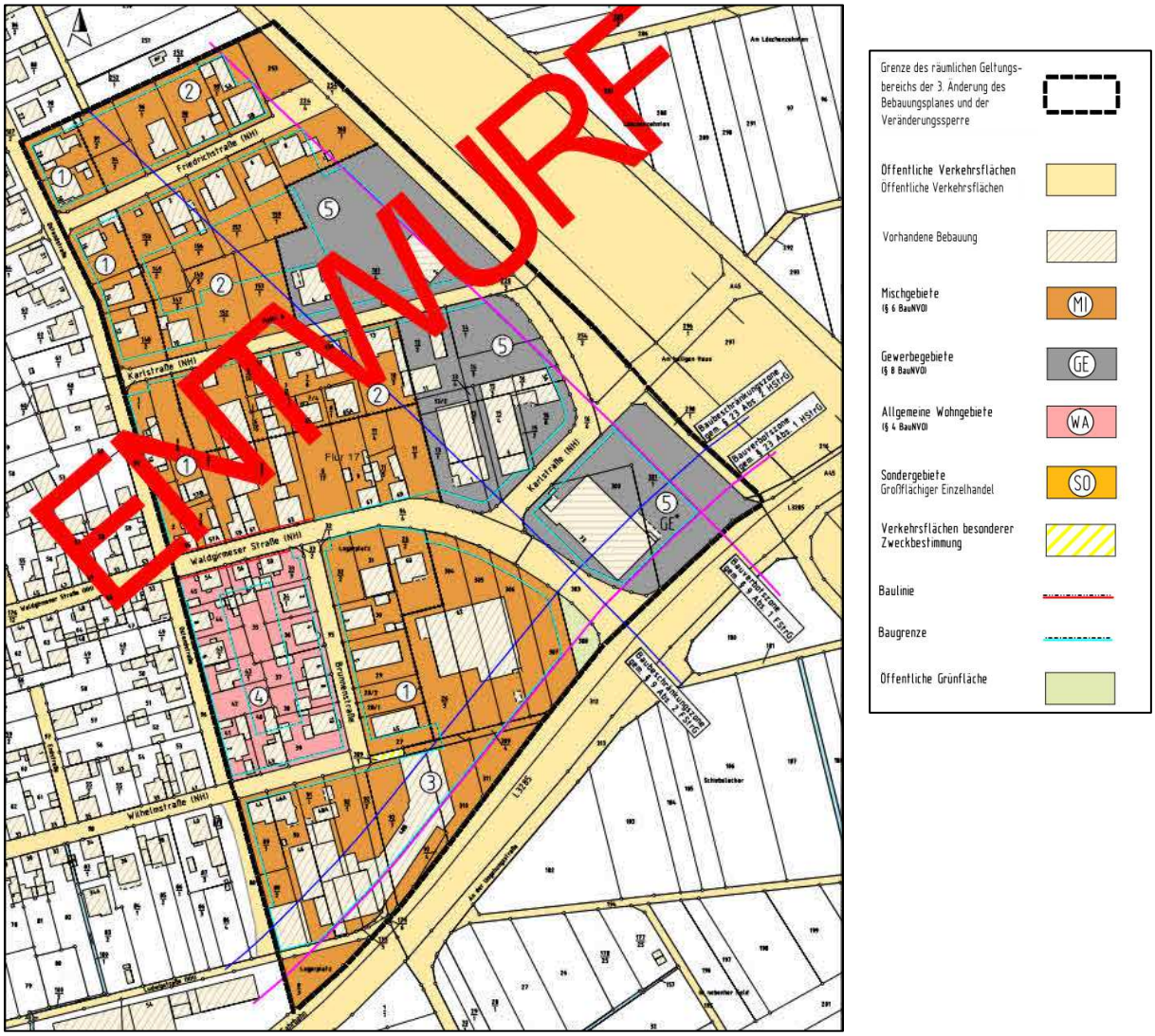


Abb. 1: geplante Festsetzungen im B-Plan Nr. 4, Stand 17.12.2014

Vergnügungsstätten sollen im Mischgebiet ausgeschlossen, bestehende Ausnahmen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Geltungsbereich soll die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden: Die Errichtung von neuen Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind folgende Änderungen der Baunutzung geplant (s. Plan 2 und Tab. 1):

- Das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD) wird neu
    - als Mischgebiet ① ② festgesetzt. Der wesentliche Unterschied zwischen einem Dorfgebiet und einem Mischgebiet liegt darin, dass ein Dorfgebiet auch der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Solche Wirtschaftsstellen gibt es im Planungsgebiet nicht, eine typische Dorfgebietsstruktur liegt mithin nicht vor. Die vorhandene Hobby-Pferdehaltung im bisherigen Dorfgebiet wird durch die Änderung in ein Mischgebiet nicht berührt, da in der unmittelbaren Umgebung die gewerbliche Nutzung vorherrscht und keine Störungen für das Wohnen im übrigen Planungsgebiet zu erwarten sind.
    - als Gewerbegebiet ⑤ festgesetzt.
- Das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI)
    - wird neu als Gewerbegebiet ⑤ festgesetzt. Ein kleiner Teil bleibt als Mischgebiet erhalten.

  Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasst aber nur Teile des neuen Geltungsbereiches nördlich der Waldgirmeser Straße.
- Die im Bestand außerhalb des B-Plans liegenden Flächen im neuen Geltungsbereich sind nach § 34 BauGB "im Zusammenhang bebaute Ortsteile". Diese werden neu als Mischgebiet ①②③, Allgemeines Wohngebiet ④ oder Gewerbegebiet ⑤ festgesetzt.
- Baubeschränkungszone (s. Abb. 1)
- Bauverbotszone als Pufferzone (s. Abb. 1, Plan 2): Hier ergibt sich eine Änderung aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches.
- Bei der Verkehrsführung und den Ver- und Entsorgungsanlagen sind keine Änderungen vorgesehen.

Tab. 1: Bauliche Nutzung: Bestand - Planung

Nutzung (Nr. lt. Abb. 1)	**Bestand / Planung**	**Grundflächenzahl (GRZ)**	**Geschossflächenzahl (GFZ)**
Dorfgebiet MD (Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 2. Änderung 1973)	**Bestand**	0,4	0,8
Mischgebiet MI (Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 2. Änderung 1973)	**Bestand**	0,4	0,8
§ 34er Gebiet	**Bestand**	**k.A.**	**k.A.**
Mischgebiet MI (1, 2)	**Planung**	**0,4**	**0,8**
Mischgebiet MI (3)	**Planung**	**0,6**	**1,2**

Nutzung (Nr. lt. Abb. 1)	Bestand / Planung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)
Allgemeine Wohngebiete WA (4)	**Planung**	**0,4**	**0,6**
Gewerbegebiete GE (5)	**Planung**	**0,4**	**0,8**

Erläuterung:

GRZ: Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf.

GFZ: Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks.

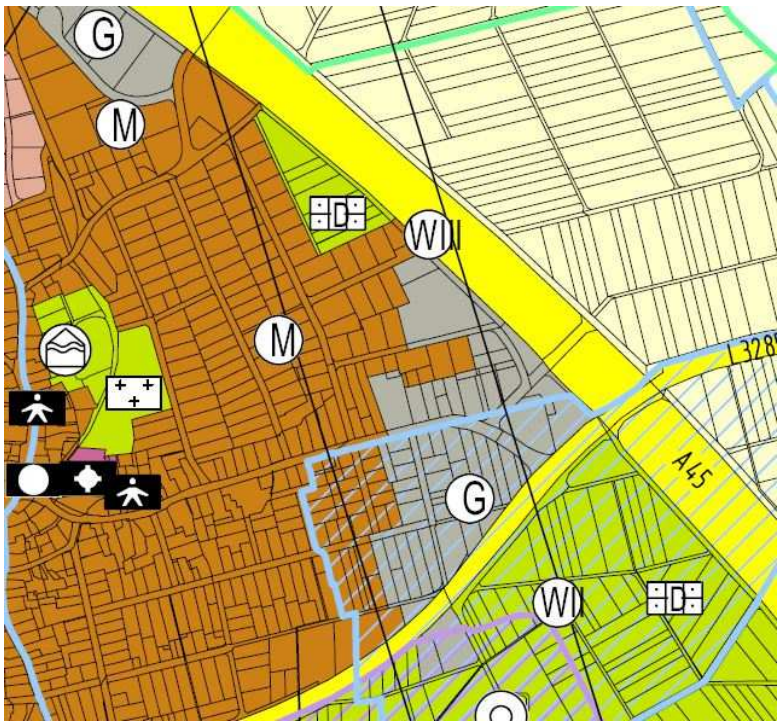
k.A.: keine Angabe (für die § 34er Flächen sind keine Grundflächen- und Geschossflächenzahlen angegeben)

Tab. 2: Flächenbilanz Planung (Stand Nov. 2014)

Nutzung	Flächengröße gerundet	Anteil
Mischgebiete (Nr. 1, 2)	26.089 m²	37,2 %
Mischgebiete (Nr. 3)	12.359 m²	17,6 %
Allgemeine Wohngebiete WA (Nr. 4)	5.354 m²	7,6 %
Gewerbegebiete (Nr. 5)	15.410 m²	22,0 %
Grünflächen öffentlich	307 m²	0,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.613 m²	15,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	55 m²	0,1 %
Gesamt	**70.187 m²**	**100 %**

Tab. 3: Planerische Vorgaben, geschützte Bereiche/Objekte

Schutzobjekt/-bereich	Relevanz/Vorkommen im Planungsgebiet
Landschaftsplan der Stadt Wetzlar	Da die Stadt Wetzlar derzeit über keinen rechtswirksamen Landschaftsplan verfügt, können dessen Planungsaussagen nicht berücksichtigt werden.
Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar [8]	Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet und als Mischgebiet dargestellt.

Schutzobjekt/-bereich	Relevanz/Vorkommen im Planungsgebiet
	
Regionalplan Mittelhessen 2010 [9]	Das Planungsgebiet ist als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand" dargestellt.
Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) [10]	Wetzlar: Oberzentrum (sonst keine Planaussagen)
Flurbereinigung	kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren im Planungsgebiet
Ausgleichsflächen, Ökokontoflächen	Nein (dem B-Plan sind auch keine externen Ausgleichsflächen zugeordnet)
Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)	Nein
Naturdenkmal (ND)	Nein

Schutzobjekt/-bereich	Relevanz/Vorkommen im Planungsgebiet
Naturschutzgebiet (NSG)	Nein
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Nein
Nationalpark	Nein
Natura 2000-Gebiet	Nein
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG [19]	Nein
FFH –Lebensraumtyp	Nein
Geschützte Arten nach BArtSchV [11], FFH-Richtlinie [6] und EU-Vogelschutz-Richtlinie [5]	s. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet [12]	Nein (In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegt der stillgelegte Brunnen Naunheim, das WSG wurde aufgehoben.)
Überschwemmungsgebiet, Abflussgebiet [12]	Nein
Schutzgebiete nach Forstrecht	Schutz- und Bannwald: nein Erholungswald: nein Naturpark: nein
Baumschutzsatzung vom 08.03.2005	Der Baumbestand innerhalb des baurechtlichen Innenbereiches wird nach Maßgabe dieser Satzung geschützt. Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 61 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.
Objekte des Denkmalschutzes, Kulturdenkmäler und kulturhistorische Elemente [18]	Nein
Kampfmittel	Dem Verfasser liegen keine Daten vor.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie –anlagen	Im Bestand vorhanden.
Bergbau, ehemalige Grubenfelder	Dem Verfasser liegen keine Daten vor.
Altflächen und Altstandorte (nach Informationen aus dem Altlasten-Informationsdienst (ALTIS) des Landes Hessen)	Es sind sieben Bereiche mit Altablagerungen und Altstandorten nachgewiesen, die im Bebauungsplan dargestellt werden.

3.2 Planungsrelevante Unterlagen und Dokumentation der Planungsschritte

Unterlagen, Gutachten, Planungen Dritter, Stellungnahmen

- Satzung der Stadt Wetzlar über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung, Stadtteil Naunheim - Einleitungsbeschluss, 11.3.2013
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung, Stadtteil Naunheim - Plan, Entwurf
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 2. Änderung 1973, Stadtteil Naunheim - Plan
- Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, Ausschnitt
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Heft 2: Spezielle Artenschutzprüfung; RegioPlan, Bad Nauheim 2014
- aktuelle Luftbilder
- Stellungnahmen Dritter liegen noch nicht vor.

Termine/Abstimmungen im Rahmen der Projektbearbeitung:

- Bestandsaufnahme: 28.7.2014
- Abstimmung Entwurf (Planungs- u. Hochbauamt): 25.9.2014
- Abstimmung Eingriffsbeurteilung (Amt für Umwelt und Naturschutz, Frau Schubert): 6.11.2014
- Vorstellung der überarbeiteten Entwurfsfassung (Planungs- u. Hochbauamt): 13.1.2015
- Überarbeitung der Entwurfsfassung, Bearbeitung von Detailfragen (Planungs- u. Hochbauamt), Endfassung: März, April 2015.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Darstellung der Schutzgüter schließt die Umweltmerkmale der Gebiete ein, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen liegen vor, wenn eine mittlere, hohe oder sehr hohe Belastungsintensität vorliegt; geringe oder sehr geringe Belastungsintensitäten sind nicht erheblich.

4.1 Schutzgut Menschen

Das Schutzgut Menschen bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Maßgeblich sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktion, die räumlich wirksam sind und gesundheitsrelevante Aspekte beinhalten.

4.1.1 Beschreibung und Bewertung

➔ Plan 1: Bestand, Anhang

Für die Bewertung der Funktionen wird eine dreistufige Skala (geringe - mittlere - hohe Bedeutung) verwendet.

Für die Beschreibung wird eine eigene Klassifizierung der Bebauung verwendet, die folgende Merkmale berücksichtigt: offene/geschlossene Bebauung / Versiegelungsgrad / Strukturreichtum der Hausgärten / Grünanteil / Habitatfunktion Fauna.

Wohn- und Wohnumfeld:

- Ältere Wohnbebauung (WA2) mit mittlerer Wohn- und Wohnumfeldfunktion östlich entlang Ostendstraße, westlich entlang Brunnenstraße, meist zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, teilweise dörflicher Charakter ➔ Bedeutung hoch
- Jüngere Wohnbebauung (WA3) mit mittlerer bis geringer Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Bereich Karlstraße, Friedrichstraße und östlich entlang Brunnenstraße , vorherrschend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und in der Brunnenstraße Mehrfamilienhausbebauung, Störung durch Nähe zur BAB A45 und angrenzenden Gewerbebebauung ➔ Bedeutung mittel
- Gewerbliche Baufläche, Einkaufsmarkt (GE2, GE3) ohne Wohn- und Wohnumfeldfunktion ➔ Bedeutung gering

Grünflächen:

- Im Planungsgebiet kleinflächige, fragmentarische Grünflächen am Einkaufsmarkt und zwischen Karlstraße und A 45. ➔ Bedeutung gering

Siedlungsnahe Freiräume mit Bedeutung für Erholungs- und Freizeitnutzung:

- Im Planungsgebiet nicht vorhanden

Wälder oder größere Gehölzflächen mit Sicht-, Lärm- und Immissionsschutzfunktion:

- Im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Inner- und zwischenörtliche Funktionsbeziehungen:

- Verbindung zwischen Naunheim und Waldgirmes über die Waldgirmeser Straße, Karlstraße und unter der A 45 durch, bzw. bis zur L 3285 ➔ Bedeutung mittel

4.1.2 Vorbelastung

Die Qualität des Areals ist durch die östlich verlaufende BAB A45, die südlich angrenzende L 3285 und das vorhandene Straßennetz hinsichtlich Schadstoff- und Lärmemissionen beeinträchtigt. Beeinträchtigungen gehen auch von der Gewerbenutzung aus.

4.1.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen im Planungsgebiet und seinem Umfeld zu erwarten:

- Umwandlung Dorfgebiet/§34-Gebiet in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet: Sicherung Bestand, keine erheblichen negativen Veränderungen bzgl. der Wohn-/Wohnumfeldfunktion.
- Ausweisung Gewerbegebiet im Bereich des ehem. Penny-Marktes und östliche Karlstraße: eine gewerbliche Nutzung des bereits gewerblich genutzten oder leerstehenden Areals führt in dem vorbelasteten Bereich zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Wirkfaktor	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Baustellenlärm, Schadstoffemissionen Baufahrzeuge, visuelle Störreize **➔ bauzeitig-temporär** Wohn-/Wohnumfeldfunktion, Erholungs-/Freizeitfunktion	Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant.	***KEINE***
Flächeninanspruchnahme, Beanspruchung von Flächen mit Wohnfunktion **➔ dauerhaft, anlagebedingt** Wohn-/Wohnumfeldfunktion	Bestehende Bebauungen werden sich nicht ändern; in Baulücken kommen die neuen Festsetzungen zum Tragen; gegenüber der aktuellen Nutzung bzw. Bebauung sind aber keine relevanten Veränderungen erkennbar. Mögliche Baumaßnahmen führen zu keinen erheblichen Veränderungen.	***GERING***
Verlust oder Veränderung der Landschaftsbildfunktion und Erholungseignung **➔ dauerhaft, anlagebedingt** Erholungs-/Freizeitfunktion	Keine besondere Bedeutung des Planungsgebietes; keine erhebliche Veränderung	***GERING***

Wirkfaktor	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen **➔ dauerhaft, nutzungsbedingt** Wohn-/Wohnumfeldfunktion, Erholungs-/Freizeitfunktion	Gegenüber der heutigen Situation sind nach derzeitigem Planungsstand keine relevanten Veränderungen durch die neuen Festsetzungen zu erwarten.	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Es sind keine relevanten Unterschiede erkennbar.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Beschreibung der bebauten Flächen wird eine eigene Klassifizierung verwendet, die folgende Merkmale berücksichtigt: offene/geschlossene Bebauung / Bauweise, Alter Gebäude / Versiegelungsgrad / Strukturreichtum der Hausgärten / Grünanteil / Habitatfunktion Fauna. Die Klassifizierung ist nicht identisch mit der Baunutzung (Mischgebiet usw.). Die Nutzungstypen der KV [3] werden bei den in der KV gelisteten Verkehrsflächen, Säumen und Grünanlagen verwendet.

Die **Bewertung** (Biotoptyp, Biotopkomplex, Pflanzengesellschaft, Habitat) erfolgt in einer 5-stufigen Skala (1 = sehr hoch bis 5 = sehr gering; 6 = keine Biotopbewertung) (ausführlich in Tab. 8 Anhang).

4.2.1 Allgemeine Biotopbeschreibung

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Wertgebende Biotopstrukturen sind einzelne strukturreiche Hausgärten innerhalb der älteren Bebauung, Obstbäume und wenige markante Einzelbäume, weiterhin kleinere Grünflächen und Säume. Entlang der L 3285 kommen im Bereich des ehemaligen Autohauses trockene Ruderalflächen mit faunistischem Potenzial vor, wobei die Flächen z. T. außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Flächen mit hoher Wertigkeit und besonderer Habitatausstattung kommen nicht vor.

Tab. 4: Tabellarische Bestandbeschreibung und –bewertung

Nutzungstyp (Code nach Hessischer Kompensationsverordnung [3])

Ergänzungen/Korrekturen: Büro für Landschaftsanalyse:

Neuer Typ: Für nicht ausreichend differenzierte oder nicht aufgeführte Biotop- oder Nutzungstypen werden neue Typen ergänzt. Die Zuordnung der Sub-/Nebentypen zum Haupttyp ist über den Code leicht möglich. Bsp.: 02.110 (Gebüsche, Hecken – sträucherbetont) gehört zu 02.100 (Gebüsche, Hecken – Standard)

Veränderter Typ: Nutzungstypen, die auf- oder abgewertet werden.

Jeder neue oder veränderte Typ hat einen eindeutigen Code.

03.130+06.320: Bsp. für Übergänge bzw. kleinflächige Durchmischung zwischen Biotoptypen

Biotoptyp: Biotopbeschreibung, Kurzbeschreibung Pflanzengesellschaft

WP/m² korr.: Korrektur der pauschalen KV-Bewertung durch Zu- und Abschläge (Anpassung an die örtliche Situation), Bewertung Neuer Typen; bei Übergängen gewichteter Mittelwert.

Wertstufe: Basisbewertung des Biotoptyps/der Pflanzengesellschaft: 1 (sehr hoch) bis 5 (sehr gering), 6 (ohne Bewertung)

Kategorie	Typ-Nr.	Nutzungstyp	Biotoptyp mit Detailbeschreibung	Hinweis	WP/m² korr.	Wertstufe
Ruderalfluren, Säume nährstoffreich	**09.211**	Ausdauernde Ruderalfluren/Säume frischer, mittlerer Standorte (Neuer Typ)	Glatthaferreiche Ruderalfluren/-säume: frisch - mäßig trocken (keine Wiesenbrachen)	neuer Typ aus 09.210 5 WP Abwertung, da artenarmer, häufiger Biotoptyp; (B)	**34**	**4**
Gartenbau, Sonderkulturen, Gärten, Parks	**11.221**	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kl. Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, arten- und strukturarme Hausgärten)	Gärtnerisch gepflegte Flächen im besiedelten Bereich: strukturarme Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün, arten- und strukturarme Hausgärten, Spielplatz, Rasenflächen	Standardtyp	**14**	**5**
Wege, Straßen, Flächen	**10.510**	Versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, Fundamente, Pflaster dicht), vegetationsfrei	Straße, Weg, Platz, Fundamente: versiegelt, Wasser wird abgeleitet	Standardtyp	**3**	**6**
Wege, Straßen, Flächen	**10.610**	bewachsene Feldwege	Feldwege, bewachsen: meist artenarme Trittrasen; auch mit geschotterten Fahrspuren	Standardtyp (B)	**21**	**4**
Wege, Straßen, Flächen	**10.630**	Durch Nutzung gestörte, heterogene, meist vegetationsarme Flächen (Neuer Typ)	Vegetationsarme, gestörte Flächen, Außenanlagen landwirt. Betriebsflächen usw.: heterogen, artenarme Ruderalfluren (z.B. Pferdestandkoppel, Lagerfläche)	neuer Typ aus 10.530 zzgl. 5 WP durch Vegetationsfragmente	**11**	**5**

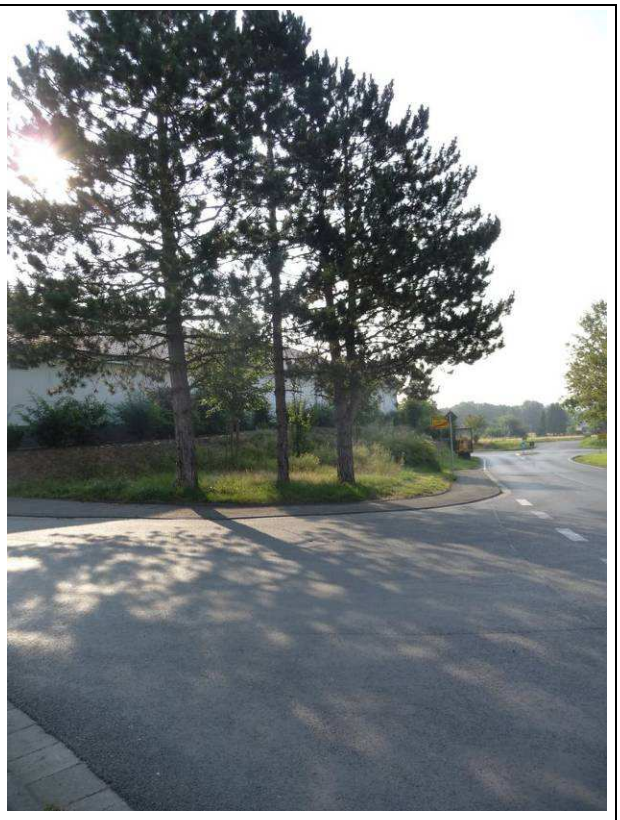
Kate-gorie	Typ-Nr.	Nutzungstyp	Biotoptyp mit Detailbeschreibung	Hinweis	WP/m² korr.	Wert stufe
Sonstiges	**WA2**	Wohnbaufläche mit mittlerer Habitat-funktion	weitgehend geschlossene Bebau-ung / mittlerer Versiegelungsgrad / ältere Bauweise, Nebengebäude / mäßig strukturreiche Hausgärten / mittlerer Grünanteil / mäßige faunistische Habitatfunktion In den Gärten können einzelne wertgebende Biotopelemente (z.B. Altbäume) vorhanden sein. Wohnbauflächen mit besonderer Habitatfunktion kommen im Plan-gebiet nicht vor.		-	3
Sonstiges	**WA3**	Wohnbaufläche mit geringer Habitat-funktion	weitgehend geschlossene Bebau-ung / mittlerer bis hoher Versiege-lungsgrad / moderne Bauweise / strukturarme Grünflächen / gerin-ger Grünanteil / geringe faunisti-sche Habitatfunktion		-	4
Sonstiges	**GE2**	Gewerbliche Bau-fläche mit mittlerer Habitatfunktion	ältere Gebäude / Versiegelungs-grad gering bis mittel / mäßig strukturreiche Grün- oder Ruderal- oder Gehölzflächen / mäßige faunistische Habitatfunktion		-	4
Sonstiges	**GE3**	Gewerbliche Bau-fläche mit geringer Habitatfunktion	moderne Gebäude / Versiege-lungsgrad hoch / strukturarme Grün- oder Ruderalflächen / ge-ringer Grünanteil / Ziergehölze oder keine Gehölze / geringe faunistische Habitatfunktion		-	5

Geschützte Biotope nach §30 BNatSCHG: Keine im Planungsgebiet.

Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie: Keine im Planungsgebiet.

4.2.2 Fotodokumentation Bestand 2014[1]

Netto-Markt mit kleiner Grünfläche im Knotenbereich L 3285; Foto: P1080316



Bäume und Ruderalflur am ehem. Penny; Foto: P1080317

Gewerbefläche Bill Baustoffe mit strukturierter Hecke; Foto: P1080302

landwirtschaftliche Mehrfachnutzung: Lager, Weide, Stall; Foto: P1080305

[1] Fotos Guth: Aufnahmedatum 28.7.2014

östlicher Rand des Planungsgebietes; Foto: P1080306

kleine Grünfläche am Ostrand; Foto: P1080310

Gewerbenutzung Karlstraße; Foto: P1080311

ehem. Penny-Markt; Foto: P1080312

Mehrfamilienhäuser Brunnenstraße
Foto: P1080323

Thermophile Ruderalflur am Südrand des Planungsgebietes (überwiegend im Bereich der Straßenparzelle)
Foto: P1080328

4.2.3 Avifauna

Die Vogelarten des Gebietes wurden bei fünf Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten inkl. eines Nacht-Termins (6.5., 26.5., 13.6., 1.7., 16.7.2014) erfasst, wobei die Aufnahmen nur von den öffentlichen Straßen und Wegen aus erfolgten, da die Gärten hinter den Gebäuden

nicht betreten werden konnten. Der Gehölzbestand an der Autobahnböschung wurde dem UG zugeordnet. Die Arten wurden visuelle oder über ihre Rufe und Gesänge bestimmt. Nach der Häufigkeit der Beobachtungen und dem Verhalten (revieranzeigende Merkmale wie Reviergesang, Futtereintrag u.ä.) wurden die Beobachtungen „Brutrevieren“ zugeordnet. Als „Nahrungsgäste“ werden Arten gewertet, die nicht im UG, sondern in der näheren Umgebung (vermutlich) brüteten, sich hier aber zur Nahrungssuche oder Rast aufhielten. Für die Erfassung einiger erwarteter Arten wurden spezielle Klangattrappen (ROCHÉ o.J.) eingesetzt (hier v.a. Eulen).

Tab. 3: Vogelarten im Geltungsbereich (UG) und in der direkten Umgebung
B – Brutvogel, Anzahl der Brutreviere, BV – Randbrüter, Brutvogel in der direkten Umgebung, Ng – Nahrungsgast

Art	Abkürzung in Karte	BArtSchV + BNatSchG		VS-RL	Rote Liste		Erhaltungszustand Hessen	Status, Anzahl Brutpaare im UG
		besonders geschützt	streng geschützt	Anh I	D 2009	Hessen 2006		
Amsel, *Turdus merula*		X					FV	**5 B**
Bachstelze, *Motacilla alba*		X					FV	**3 B**
Blaumeise, *Parus caeruleus*		X					FV	**3 B**
Bluthänfling, *Carduelis cannabina*	Hä	X			V	V	U2	**1 B**
Buchfink, *Fringilla coelebs*		X					FV	**2 B**
Dohle, *Corvus monedula*	Do	X				V	U1	**Ng**
Elster, *Pica pica*		X					FV	**1 B**
Gartenbaumläufer, *Certhia brachydactyla*	Gb	X					Fv	**Ng**
Girlitz, *Serinus serinus*	Gi	X				V	U1	**1 B**
Grünfink, *Carduelis chloris*		X					FV	**3 B**
Grünspecht, *Picus viridis*	Gü	X	X				FV	**Ng**
Hausrotschwanz, *Phoenicurus ochruros*	Hr	X					FV	**4 B**
Haussperling, *Passer domesticus*	H	X			V	V	U1	**2 B**
Heckenbraunelle, *Prunella modularis*		X					FV	**3 B**
Kohlmeise, *Parus major*		X					FV	**4 B**
Mehlschwalbe, *Delichon rustica*	M	X			V	3	U1	**Ng**
Mönchsgrasmücke, *Sylvia atricapilla*	Mg	X					FV	**3 B**
Rabenkrähe, *Corvus corone*		X					FV	**Ng**
Ringeltaube, *Columba palumbus*		X					FV	**1 B**
Rotkehlchen, *Erithacus rubecula*		X					FV	**3 B**
Star, *Sturnus vulgaris*	S	X					FV	**Ng**
Stieglitz, *Carduelis carduelis*	Sti	X				V	U1	**1 B**
Turmfalke, *Falco tinnunculus*	Tf	X	X				FV	**Ng**
Wacholderdrossel, *Turdus pilaris*	Wd	X					U1	**1 B**
Zaunkönig, *Troglodytes troglodytes*		X					FV	**3 B**
Zilpzalp, *Phylloscopus collybita*		X					FV	**3 B**

Artenschutz	Rote Liste	Erhaltungszustand
Bundesartenschutzverordnung 2005: besonders geschützt besonders und streng geschützt EU-Vogelschutz-Richtlinie 1979: Anhang I	D: Deutschland (2007), Hessen (2006): 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; V - Vorwarnliste; G – Gefährdung ist anzunehmen; D – Daten unzureichend	Staatl. Vogelschutzwarte Hessen (2014): FV grün – günstig; U1 gelb – ungünstig – unzureichend; U2 rot – ungünstig – schlecht; - grau – Daten unzureichend

Im gesamten Gebiet wurden 26 Vogelarten festgestellt, von denen sieben Arten das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen, 19 Arten wurden als Brutvögel eingestuft. Vier Brutvogelarten (Haussperling, Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz) sind in Hessen potenziell gefährdet.

Brutvogel

Nahrungsgast

Abkürzungen gem. Südbeck et al. (2005)

Do	Dohle
Gb	Gartenbaumläufer
Gi	Girlitz
Gü	Grünspecht
H	Haussperling
Hä	Bluthänfling
Hr	Hausrotschwanz
M	Mehlschwalbe
Mg	Mönchsgrasmücke
S	Star
Sti	Stieglitz
Tf	Turmfalke
Wd	Wacholderdrossel

Abb. 2: Vogelarten im Untersuchungsgebiet; Abkürzungen gemäß Tab. 3

Die Artenkombination und –dichte entspricht den Vogelgemeinschaften der Gartenstädte und teilweise der Dörfer (FLADE 1994), wobei im Gebiet hauptsächlich die kommunen, wenig empfindlichen und daher weit verbreiteten Arten vorkommen, während anspruchsvollere Arten wie Gartenrotschwanz, Türkentaube und Mehlschwalbe (als Brutvogel) fehlen. Eulen wie z.B. Schleiereule, die fast ausschließlich im dörflichen Umfeld vorkommt, oder der Waldkauz, der größere (Nadel-)Bäume als Tageseinstand benötigt, konnten bei den Begehungen nicht festge-

stellt werden. Möglicherweise ist hierfür auch der Geräuschpegel der Autobahn entscheidend (max. Effektdistanz 300 m, 58 dB(A)$_t$, GARNIEL et al. 2010). Die meisten Gärten im Gebiet sind strukturarme Ziergärten mit vorherrschend Rasen und Koniferen, nur in wenigen Gärten finden sich ältere Obstbäume, Gebüsche einheimischer Laubholzarten, Grabgärten und andere Strukturelemente, die mit einem reichen Vogelbestand einhergehen. Bachstelze und Haussperling profitieren von der Pferdehaltung. In den lichten Gehölzen um die Einkaufsmärkte herum nisten Bluthänfling und Stieglitz, die als Körnerfresser auf Brachstreifen Nahrung finden, sowie die Wacholderdrossel.

Im Gehölzbestand am Autobahndamm sind nur wenige Vogelarten zu finden, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Grünfink, Amsel und Buchfink.

4.2.4 Fledermäuse

Die Begehungen zur Erfassung der **Fledermäuse** wurden ab der Dämmerung an drei Terminen (2.6., 13.6., 30.7.) durchgeführt. Die Artbestimmung erfolgte anhand der Ortungslaute, die mit dem Ultra Sound Detektor D240 von Pettersson erfasst wurden. Teilweise konnten die Arten im Feld unter Nutzung des Heterodyn-Verfahrens angesprochen werden. Soweit zur Bestimmung erforderlich, wurden die Rufe aufgezeichnet und mit der Software BatSound von Petterson analysiert. Soweit möglich wurden die Flugrouten erfasst.

Als Fledermausquartiere potenziell genutzte Strukturen wurden bei den Begehungen beachtet, soweit dies von den öffentlichen Flächen aus möglich war; die Innenhöfe und Gebäude wurden nachts nicht betreten.

Tab. 4: Fledermaus-Nachweise im Geltungsbereich (UG)

Art	Abkürzung in Karte	BArtSchV + BNatSchG		FFH-RL	Rote Liste		Erhaltungs-zustand Hessen	Kontakte im UG
		besonders geschützt	streng ge-schützt	Anhang	D 2008	Hessen 1996		
Zwergfledermaus, *Pipistrellus pipistrellus*	Zw	X	X	IV		3		13

Artenschutz	Rote Liste	Erhaltungszustand
Bundesartenschutzverordnung 2005	D: Deutschland (2008), Hessen (1996	BfN (2013); FENA Hessen (2014)

Abb. 3: Fledermausnachweise und Flugrouten im Untersuchungsgebiet

Im Gebiet konnte nur die Zwergfledermaus festgestellt werden, die mit geringer Aktivität v.a. entlang des Gehölzbestandes an der Autobahnböschung und an den Straßenlaternen jagte.

Vor allem an den Gebäuden der Zimmerei, aber auch an anderen Gebäuden sind in Form von Holzverkleidungen, Rolladenkästen, Spalten u.ä. geeignete Tagesquartiere vorhanden; in keinem Fall konnte ein Ein- oder Ausflug beobachtet werden, ebenso wenig Schwärmverhalten oder andere Hinweise auf genutzte Quartiere. Da die Zwergfledermaus gelegentlich auch in neueren Gebäuden an Fensternischen, hinter Gardinen u.a. übertagt, sind Tagesquartiere im Gebiet nicht auszuschließen.

4.2.5 Vorbelastung

Die Biotopstruktur ist durch die bestehende Siedlungslage und Nutzung stark vorbelastet und bis auf wenige Bereiche naturfern.

Fauna: Die intensive Gartengestaltung mit Rasenflächen und Ziergehölzen, Freizeitnutzungen, Haustierhaltung und Versiegelung im gesamten Gebiet trägt zum weitgehenden Fehlen gefährdeter Tierarten bei.

4.2.6 Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage des heutigen Zustandes (2014) unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans (von 1973).

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen im Planungsgebiet zu erwarten:

- Im Bereich des alten Geltungsbereiches:
    - Umwandlung Dorfgebiet bzw. Mischgebiet in Mischgebiet ①②: In der vorliegenden Planung ist keine Verdichtung der Bebauung vorgesehen (s. Tab. 1). Erhebliche negative Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere sind nicht zu erwarten.
    - Umwandlung Dorfgebiet bzw. Mischgebiet in Gewerbegebiet ⑤: In der vorliegenden Planung ist keine Verdichtung der Bebauung vorgesehen (s. Tab. 1). Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung sind keine erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten.
    - Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, führt eine zukünftige Bebauung eines aktuell nicht bebauten Grundstückes zu keinen erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere.
    - Bei der Ausweisung oder Neuordnung der Gewerbegebiete ⑤ kann es zu negativen Veränderung kommen, wenn die Eingrünung entfällt, insbesondere im Bereich des ehem. Penny-Marktes und der Karlstraße. Grundsätzlich führt aber eine gewerbliche Nutzung von bereits gewerblich genutzten Arealen in dem vorbelasteten Bereich zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen sind aber immer einzelfallbezogen zu bewerten.

- Außerhalb des alten Geltungsbereiches:
    - Umwandlung §34-Gebiet in Mischgebiet ①②③ und Allg. Wohngebiet ④: Da das Gebiet überwiegend bereits bebaut ist und keine weitere Verdichtung der Bebauung zugrunde gelegt wird, sind keine erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten. Auch bei den wenigen aktuell nicht bebauten Grundstücken sind durch eine zukünftige Bebauung keine erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten. Verlusten oder Beeinträchtigungen vorhandener wertgebender Biotopstrukturen (z.B. Altbäume) sind zu vermeiden.

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	Belastungsintensität, Erheblichkeit
Baustellenlärm und Erschütterungen, visuelle Störreize **➔ bauzeitig** Tiere	Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant; erhebliche Vorbelastungen	***KEINE***
Individuenverluste **➔ bauzeitig, nutzungsbedingt** Tiere	Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant; keine relevante Veränderung gegenüber der Bestandssituation; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
Flächeninanspruchnahme und –versiegelung **➔ bauzeitig bis dauerhaft** Tiere/Pflanzen	Biotope, Arten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Flächen- und Habitatverlust sowie Arealverringerung durch Überbauung und Versiegelung. Bestehende Bebauungen werden sich nicht ändern; in Baulücken kommen die neuen Festsetzungen zum Tragen; gegenüber der aktuellen Nutzung bzw. Bebauung sind aber keine relevanten Veränderungen zu erwarten; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
Störung von Funktionsbeziehungen, Lebensraumverkleinerung **➔ bauzeitig bis dauerhaft** Tiere	Barriere-, Zerschneidungs-/Verinselungswirkung keine neuen Effekte zu erwarten; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
visuelle Störreize und Verlärmung von Habitaten **➔ nutzungsbedingt**	Es ist keine erhebliche Zunahme zu erwarten; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***

<u>Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände</u> kann nicht ausgeschlossen werden für

- Zwergfledermaus
- Brutvögel

Durch eine Bauzeitenregelung (s. Kap. 5) können Tötungen von Tieren vermieden werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Es sind keine relevanten Unterschiede erkennbar.

4.3 Schutzgut Boden

4.3.1 Beschreibung und Bewertung

Es werden in Anlehnung an [31] folgende Bodenfunktionen unterschieden:

Lebensraumfunktion

- Lebensgrundlage für Menschen
- Lebensraum für Tiere
- Lebensraum für Pflanzen
- Lebensraum für Bodenorganismen

wertgebende Faktoren, Kriterien sind:

  - ungestörter natürlicher Profilaufbau
  - Grenzertragsstandorte (flachgründig, trocken, nass, basenreich, sauer)
  - naturnahe, standorttypische Vegetation
  - hohe Bodenaktivität
  - geringe Schadstoffbelastung

Die folgenden Funktionen sind ein Maß für die Fähigkeit eines Bodens, bestimmte Nähr- und Schadstoffe sowie Wasser aufzunehmen, teilweise zu verändern oder abzubauen und ihre Ausbreitung zu hemmen, zu verzögern oder zu fördern (Speicher- und Reglerfunktion). Bewertet wird das sog. Filtervermögen (mechanische Rückhaltung), Puffervermögen (chemische oder physikalische Bindung/Speicherung) und Transformationsvermögen (biochemischer Abbau) des Bodens.

Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts

- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

- Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe (Schwermetalle)
- Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe
- Puffervermögen des Bodens für saure Einträge
- Filter für nicht sorbierbare Stoffe (Nitratrückhaltevermögen)

Darüber hinaus haben Böden folgende Funktionen:

Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte

- Bedeutsame, regional seltene Pedotope und Pedogenesen

Natürliche Ertragsfunktion (potentielle Bodenfruchtbarkeit)

Kriterien sind v.a. Bodentyp und Gründigkeit

Für den Geltungsbereich sind aufgrund der Siedlungslage nur wenige Bodendaten verfügbar. In der Bodenfunktionskarte des Landes Hessen [17] für die Bodenfunktionsbewertung in der Raum- und Bauleitplanung erfolgt eine zusammengefasste Bewertung der verschiedenen Bodenfunktionen in 5 Stufen. Im Planungsgebiet gibt es nur Angaben für eine Fläche östlich des ehem. Penny-Marktes und im Bereich des Netto-Marktes, die aber mittlerweile durch weitere Bebauung veraltete sind: Bodenfunktionsbewertung überwiegend mittel, kleinflächig hoch. Die überwiegenden Flächen sind "Weißflächen" ohne Angaben.

Die Böden der Siedlung- und Verkehrsflächen sind entweder überbaut, versiegelt oder erheblich verändert. Dort kann der Boden seine Funktionen nicht oder nur teilweise erfüllen.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte sowie die natürliche Ertragsfunktion sind nicht von Bedeutung.

4.3.2 Vorbelastung

Im Umfeld der Straßen bestehen straßenbedingte Bodenbelastungen (Stäube, Reifen- und Bremsabrieb, Schwermetalle, Ruß, Straßenabfluss mit Spritzwasser und Tausalz), die zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Größere Teile sind versiegelt. Im Bereich der Siedlung und Verkehrsflächen sind die Böden in ihren Funktionen beeinträchtigt oder erheblich verändert.

Die Informationen aus dem Altlasten-Informationsdienst (ALTIS) des Landes Hessen, die für das Planungsgebiet sieben Bereiche mit Altablagerungen und Altstandorte nachweist, werden im Bebauungsplan dargestellt. Es sind Kfz-Reparatur- und Handelsbetriebe, Zimmerei, Metallbaubetriebe und Betriebe zur Herstellung von Betonwaren. Die Betriebsflächen sind mehr oder weniger vollständig versiegelt, über mögliche Bodenbelastungen durch Schadstoffe sind keine Informationen verfügbar.

4.3.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im Planungsgebiet zu erwarten. Die Aussagen beziehen sich ausschließlich auf bisher nicht überbaute oder versiegelte Böden.

Wirkfaktoren	**Relevante Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen**	***Belastungsintensität, Erheblichkeit***
Bodenabtrag	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (v.a. Lebensraum für Pflanzen) Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Bodenversiegelung	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (v.a. Pflanze), Auswirkung auf den Wasserhaushalt Durch die geplanten Festsetzungen erfolgt keine Erhöhung der GRZ und GFZ, die zu einer Mehrversiegelung führen würde. Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Auftrag/Überdeckung	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (Mensch, Pflanze), Auswirkung auf den Wasserhaushalt Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Bodenverdichtung	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (v.a. Pflanze), Auswirkung auf den Wasserhaushalt Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Stoffeintrag	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (Mensch, Pflanze), Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Grundwasserstandsänderung	Auswirkung auf den Wasserhaushalt Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Gegenüber der Bestandssituation kann die Versiegelung zunehmen.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Beschreibung und Bewertung

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist frei von Fließgewässern und anstehendem Grundwasser (Quellen). Parallel zum Weg am östlich Rand des Gebiets verläuft ein temporär wasserführender Seitengraben der BAB. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet mehr als 2 m unter Flur liegt. Gewässer und Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.4.2 Vorbelastung

Der Wasserhaushalt ist durch Bebauung und Kanalsystem erheblich verändert.

4.4.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Planungsgebiet und Umfeld zu erwarten.

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Standortveränderungen, Standortverlust **➔ dauerhaft, anlagebedingt** Grundwasser	Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen sind keine weiteren erheblichen Veränderungen/Beeinträchtigungen der Speicher-/Regler-/Pufferfunktion und nur eine nachrangige Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme zu erwarten.	***GERING***
Einleitung in Gewässer **➔ nutzungsbedingt** Oberflächengewässer	Belastung von Vorfluter (Oberflächengewässer) durch Einleitungsmengen, stoßweise hohe Abflusswellen. hohe Vorbelastungen	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Es sind keine relevanten Unterschiede erkennbar.

4.5 Schutzgut Luft / Klima

4.5.1 Beschreibung und Bewertung

Für die Beschreibung der klimatischen Funktionen wird die Lufthygienische und Klimatische Ausgleichsfunktion betrachtet:

Lufthygienische Ausgleichsfunktion

> *Waldflächen sind für die Frischluftproduktion von entscheidender Bedeutung. Im Planungsgebiet sind keine Waldbestände vorhanden. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gärten, Grünflächen und sonstige Freiflächen haben bei der Sauerstoff- und Frischluftproduktion und der Ausfilterung von Luftschadstoffen eine nachrangige lufthygienische Ausgleichsfunktion.*

Klimatische Ausgleichsfunktion

> *Die klimatische Ausgleichsfunktion ist die Eignung eines Raumes bioklimatische Belastungen innerhalb der Siedlungsräume durch Zufuhr von Luft aus dem Umland auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kaltluftproduktion vegetationsbestandener Flächen und Kaltlufttransport über Hanglagen und Talzüge in die bebauten Bereiche über Abflussbahnen. Das Planungsgebiet hat keine klimatische Ausgleichsfunktion.*

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt im langjährigen Mittel 600 bis 700 mm. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9 bis 10,0 °C.

4.5.2 Vorbelastung

Die klimatischen Funktionen sind durch Bebauung und Verkehrswege sowie durch die Dammlage der BAB A45 im Bestand erheblich eingeschränkt. Die bioklimatische Situation ist im Siedlungsraum Wetzlar-Gießen vorbelastet.

4.5.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima im Planungsgebiet und Umfeld zu erwarten.

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Flächeninanspruchnahme, Änderung der Vegetionsbedeckung, Rauigkeit, Hemmung von Kaltluft-/Frischluftbahnen **➔ dauerhaft, anlagebedingt**	Keine erheblichen Veränderungen; nachrangige lufthygienische Ausgleichsfunktion, keine klimatische Ausgleichsfunktion; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
Schadstoffemissionen oder –immissionen **➔ nutzungsbedingt**	Keine erheblichen Veränderungen erhebliche Vorbelastungen	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): keine relevante Veränderungen gegenüber dem Istzustand.

4.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

4.6.1 Beschreibung und Bewertung

Nach §1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass die ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Landschaftsbild entspricht der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform von Natur und Landschaft (Relief, Biotop- und Gewässerstrukturen, Siedlungen, Infrastruktur usw.). Kriterien für die Bewertung der **Landschafts(bild)qualität** sind die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft sowie der Erhaltungszustand landschaftstypischer (meist historisch gewachsener) Strukturen.

Das Planungsgebiet hat eine geringe Landschaftsbildqualität.

Vielfalt Relief, Gewässer, Nutzungs-/ Kleinstrukturen	**Schönheit (Natürlichkeit / Naturnähe)** Vegetation, Homogenität, Gewässersystem	**Eigenart** historische Nutzungsformen, Struktur, Charakter, Einzigartigkeit	**Vorbelastung**	**Landschaftsbildqualität (Flächenbedeutung)**
gering R: gering G: keine N: gering, überwiegend Ackerbau	**gering**	**gering**	**hoch**	***gering***

4.6.2 Vorbelastung

hoch

4.6.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung im Planungsgebiet und Umfeld zu erwarten:

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Veränderung/Überformung Landschafts-bild/Erholungseignung ➔ **bauzeitig und dauerhaft**	Keine erheblichen Veränderungen; geringe Landschaftsbildqualität; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): keine relevante Veränderungen gegenüber dem Istzustand.

4.7 Wechselwirkungen

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von Wechselbeziehungen, z.B. zwischen der Tier- und Pflanzenwelt und den abiotischen Faktoren (Boden, Wasser usw.) erfolgt in den jeweiligen Schutzgutbeschreibungen.

Die unter den einzelnen Schutzgütern teilweise isoliert dargestellten Wirkungszusammenhänge sind hinsichtlich besonderer ökosystemarer Beziehungen untereinander zu untersuchen:

Teilökosysteme mit ökosystemarer Bedeutung können im Planungsgebiet nicht ausgewiesen werden.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Ostendstraße hat die Bebauung teilweise dörflichen Charakter, der zu erhalten ist.

5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Rechtliche Grundlage nach § 15 Abs. 1 BNatSchG: „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind."

Die Verpflichtungen des Vermeidungsgebotes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich nicht auf die Vermeidung des Vorhabens insgesamt, sondern nur auf die Vermeidung einzelner Beeinträchtigungen, die bei Verwirklichung des Vorhabens zu erwarten sind. Bei der Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen gilt im besonderen Maße das Verhältnismäßigkeitsprinzip.

Rechtliche Grundlage nach § 18 Abs. 2 BNatSchG: „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden."

Maßgeblich für den Umweltbericht ist demnach § 1a Abs. 3 BauGB:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts … sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 (Anm.: die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen) zu berücksichtigen."

Folgende Maßnahmentypen werden unterschieden:

Kürzel	Maßnahmen-typ	Beschreibung
V	**Vermeidungs-/ Schutzmaß-nahmen**	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen (V) sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise vermieden werden, z. B. Baumschutz, Schutz von Gewässern. Die vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor der Minderung.
G	**Gestaltungs-maßnahmen**	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die vorrangig zu einer Begrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Bauvorhabens führen. Diese Maßnahmen sind Teil des Geltungsbereiches des B-Plans. **Intensivbereiche:** Pflegeintensive Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen im Sinne des BNatSchG mit Aufwertungspotenzial biotischer Funktionen. **Extensivbereiche:** Einsaaten und Bepflanzungen auf Extensivbereichen können Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen darstellen, sofern die betroffenen Funktionen ausgeglichen bzw. ersetzt werden (insbesondere für das Landschaftsbild). Das Aufwertungspotenzial biotischer Funktionen ist dort i.d.R. eingeschränkt.

Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen haben, sofern sie nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entgegenlaufen, Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sie werden nicht auf den Kompensationsumfang angerechnet.

Da mit der vorliegenden Änderung des B-Plans keine konkreten Eingriffe verbunden sind, werden nachfolgend allgemeine Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen formuliert, die bei den Festsetzungen oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Tab. 5: Übersicht der Schutz-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach Schutzgütern

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Hinweise, Bewertung, Vorgaben für die Umsetzung
V1	Tiere und Pflanzen	**Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung für Tierarten: Brutzeiten Vögel, Sommerquartiere Fledermäuse**	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Freistellen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Setzzeit, Entfernen/Roden von Gehölzen nur im Zeitraum 1.10. – 28.2. Damit wird sichergestellt, dass keine Tiere direkt verletzt oder getötet werden, kein besetztes Nest einer Vogelart entfernt wird oder Fledermäuse im Sommerquartier gestört oder getötet werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (BNatSchG 2010, §39).
V2	Tiere und Pflanzen	**Untersuchung von Flächen mit potenzieller Habitatfunktion (Fauna) bei baulichen Veränderungen**	Das Areal der Zimmerei (Fa. Dokter) weist bzgl. der Vögel und Fledermäuse eine potenzielle Habitatfunktion (z.B. Fortpflanzungs- und Ruhestätte) auf, die bei beantragten Umbau- oder Neubaumaßnahmen faunistisch zu untersuchen ist. Weitere potenziell wertgebende Habitatstrukturen sind in Plan 1 dargestellt.
V3	Boden	**Lagerung von Bodenmaterial, Mutterboden erhalten und schützen**	Fachgerechte Behandlung von temporären Bodenmieten. Zwischengelagerter Boden in temporären Bodenmieten wird während der Lagerdauer abgedeckt oder zwischenbegrünt. Oberboden und Unterboden sind beim Bodenabtrag und Wiedereinbau zu trennen (vgl. DIN. 19731 und DIN 18915); keine Lagerung oder Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfälle auf den Bodendepots; lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschütten nur in trockenen Zustand.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Hinweise, Bewertung, Vorgaben für die Umsetzung
V4	Wasser, Boden	**Oberflächenbefestigung** Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.	
V5	Wasser	**Oberflächenwasser, Niederschlagswasser** Regenwasser soll der flächigen Versickerung oder Verwertung zugeführt werden. Das Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche (Dachflächen, sonstige, nicht gewerblich genutzte Flächen) kann im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unschädlich auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden.	Der Einbau von Zisternen für die Brauchwasserungsnutzung und als Gartenwasserspeicher ist als Wassersparmaßnahme zu empfehlen. Der Bau von Retentions-Zisternen ist zu prüfen.
G1	Landschaftsbild (Ortsbild)	**Eingrünung von Gewerbeflächen** (Plan 2) Aufgrund der engen Verzahnung von Gewerbe- und Wohnflächen erfolgt bei Neubebauung eine ortsbildgerechte Eingrünung.	Gestaltungsmaßnahme mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion für Beeinträchtigungen beim Schutzgut Landschaftsbild. Grünstreifen mit Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einzelnen Bäumen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung einzelne Bäume verwenden. Die erforderlichen Einfahrten der Gewerbeflächen sind auszusparen. Für die Pflanzstreifen sind ausschließlich die Arten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Hinweise, Bewertung, Vorgaben für die Umsetzung
G2	Landschafts-bild (Ortsbild)	**Ortsbildgerechte Eingrünung des Knotenbereiches Wald-girmeser Straße / L 3285** Zwischen Waldgirmeser Straße und Gewerbefläche des ehem. Penny-Marktes ist bei Neubebauung oder Umwidmung des Geländes eine Eingrünung vorzusehen bzw. die vorhandene Eingrünung zu erhalten und zu entwickeln. Im Bereich des Netto-Marktes ist das Eckgrundstück zwischen Waldgirmeser Str. und L 3285 im städtischen Besitz. Es wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist ebenfalls die vorhandene Eingrünung zu erhalten.	Gestaltungsmaßnahme mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion für Beeinträchtigungen beim Schutzgut Landschaftsbild. In dem für das Ortsbild wichtigen Knotenbereich werden folgende Anforderungen an die Eingrünung gestellt: • Erhalt der vorhandenen Gehölze beiderseits der Waldgirmeser Straße. • Ergänzung des jungen lückigen Gehölzstreifens vor dem ehem. Penny-Markt mit einzelnen Sträuchern gemäß Pflanzliste. Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens entlang der Waldgirmeser Str. mit standortgerechten Pflanzenarten. Für die Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.
G3	Landschafts-bild (Ortsbild)	**Gehölzpflanzung auf der kleinen Grünfläche an der Karlstraße**	Auf der kleinen Rasenfläche wird der vorhandene Einzelbaum um 3 klein- bis mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste ergänzt.
G4	Tiere und Pflanzen	**Grundstücksbepflanzungen** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.	Gestaltungsmaßnahme mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion für Verluste beim Schutzgut Tiere und Pflanzen. Arten gemäß Pflanzliste. Keine Plandarstellung.

Ergänzende Hinweise:

Schutzgut Wasser: Bei zukünftigen Planungen ist zu prüfen, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer unter Vorschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens möglich ist.

Schutzgut Luft / Klima (Erneuerbare Energien, Solarenergie): Da das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes die Sicherung des Bestandes ist (vgl. Begründung zum B-Plan), werden keine weiteren Regelungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien getroffen, die über die einschlägigen fachgesetzlichen Bestimmungen hinausgehen. Die Möglichkeiten eines ortsbildverträglichen Einsatzes erneuerbarer Energien sollten bei zukünftigen Planungen allerdings genutzt werden, z. B. der Einbau von PV-Anlagen auf ausreichend großen Dachflächen.

Schutzgut Mensch: Im Rahmen der Planung werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

6 AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND SPEZIFISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN ARTENSCHUTZ

Ausgleichsmaßnahmen sind beim derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

Spezifische Kompensationsmaßnahmen Artenschutz sind beim derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

7 WERTGEBENDE HABITATSTRUKTUREN

Bei der Kartierung 2014 wurden folgende, aus faunistischen und/oder ortsbildprägenden Gründen, wertgebenden Strukturen aufgenommen, die bei zukünftigen Planungen bzw. Veränderungen besonders zu beachten sind (s. Plan 1):

- Potenzielle Habitate: Das Areal der Fa. Dokter (Zimmerei) weist bzgl. der Vögel und Fledermäuse eine potenzielle Habitatfunktion (z.B. Fortpflanzungs- und Ruhestätte) auf, die bei beantragten Umbau- oder Neubaumaßnahmen faunistisch zu untersuchen ist.
- Laubbaum: markante Einzelbäume
- Obstbäume: ältere Obstbäume, einzeln oder im Verband

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

8 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Bauleitplanung wurden die verschiedenen Planungsmöglichkeiten geprüft und abgewogen.

9 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG NACH KOMPENSATIONSVERORDNUNG

Nach §1a, (3) [30] gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Ein Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des ehemaligen Bebauungsplanes daher nur erforderlich, sofern das geplante zulässige Maß der baulichen Nutzung das bestehende zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigt.

Für den Gebäudebestand in den einzelnen Baugebieten sind in erster Linie bestandssichernde Festsetzungen vorgesehen. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den entsprechenden Gebietsteilen erfolgt daher nicht. In Teilbereichen wird durch die Hinzufügung von hinteren Baugrenzen der zusammenhängende Grünbestand in den Blockinnenbereichen gesichert.

Die übrigen Bereiche innerhalb des neuen Geltungsbereiches umfassen ausschließlich im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Vorhaben in diesem Bereich sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diese Bereiche ist bei der Kompensationsermittlung nicht der Bestand sondern das entsprechend zulässige Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Nur für die Differenz zwischen dem bestehenden und neu geplanten zulässigem Maß der baulichen Nutzung ist ein Ausgleich vorzunehmen.

Die Bebaubarkeit der wenigen derzeit vorhandenen unbebauten Grundstücke und sonstigen Bereiche, die im Sinne des § 34 BauGB für eine bauliche Verdichtung zur Verfügung stünden, wird auch weiterhin planerisch gesichert: Die Festsetzungen bereiten keine erhebliche über das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Beanspruchung von Grund und Boden vor. Daher wird auf eine detaillierte Bestandsanalyse der tatsächlichen und nach § 34 BauGB möglichen Grundstücksausnutzung bzw. -versiegelung verzichtet, die ins Verhältnis zu der zukünftig beanspruchbaren gesetzt werden könnte.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt mit Ausnahme von Mischgebiet Nr. 3 unter den in § 17 BauNVO festgesetzten gebietstypischen Obergrenzen für die bauliche Nutzung. In Teilbereichen wird in geringem Umfang eine gegenüber dem Bestand zusätzliche Bebaubarkeit planungsrechtlich gesichert, und in anderen, besonders stark versiegelten Bereichen, wird zukünftig planungsrechtlich nur eine geringere Beanspruchung des Bodens zulässig ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan keine gegenüber dem Bestand im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB relevanten ausgleichspflichtige Eingriffe vorbereitet. Damit entfällt die quantitative Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme der Biotope nach der KV [3].

10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

10.1 Technische Verfahren, Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die [22]. Die Bewertungen erfolgen verbal argumentativ und über die Flächenbilanzierung nach [3].

Der Umweltbericht bleibt in seinen Aussagen unvollständig, da die Änderungen im Bebauungsplan noch nicht abschließend feststehen. Außerdem sind zum Zeitpunkt der Berichtserstellung keine konkreten Planungen bekannt.

10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Es sind keine Erfolgskontrollen vorgesehen.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ soll die bestehenden Nutzungen gesichert und die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden. Hierzu werden der Geltungsbereich erweitert und die Festsetzungen entsprechend geändert.

Die Planungsaussagen des Umweltberichtes bezüglich der Wirkungen auf Natur und Landschaft tragen dem Sachverhalt Rechnung, dass bereits nahezu die gesamte Fläche bebaut ist und konkret keine Eingriffe geplant sind. Die Planungsaussagen sind daher in Teilen allgemein oder vorläufig. Insgesamt ist von erheblichen Vorbelastungen auszugehen.

Auswirkungen nach Schutzgütern:

Schutzgut Menschen:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind gering.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind gering.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände kann jedoch für die Zwergfledermaus und für Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen möglicher Umnutzungen, Verdichtung oder Neubauten auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten können detailliert erst bei Vorliegen konkreter Planungen ermittelt werden. Für die meisten der nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten der Vögel und Fledermäuse treten bei Beachtung von Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Schutzgut Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Landschaftsbild/natürliche Erholungseignung:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind - auch aufgrund teils erheblicher Vorbelastungen - gering.

Wechselwirkungen:

Keine Teilökosysteme mit ökosystemarer Bedeutung im Planungsgebiet.

Die in Tab. 5 aufgeführten allgemeinen Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen sind bei den Festsetzungen oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen und Spezifische Kompensationsmaßnahmen Artenschutz sind im derzeitigen Planungsstadium nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich potenziell wertgebende Habitatstrukturen (z.B. Areal der Zimmerei, Obstbäume), die bei zukünftigen Planungen bzw. Veränderungen besonders zu beachten sind. Grundsätzlich ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

Da der Bebauungsplan keine relevanten ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet, entfällt die quantitative Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme der Biotope nach der Kompensationsverordnung.

12 QUELLENVERZEICHNIS

Nr.	Autor, Hrsg., Jahr	Titel
[1]	BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2009)	BNatSchG: Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege; BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, Bonn 6.8.2009, vom 29. Juli 2009, S. 2542-2579, Inkrafttreten: 1. März 2010
[2]	HMULV (2010)	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, HAGB-NatSchG; 20. Dezember 2010
[3]	HMUELV, Hrsg. (2005)	Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung); 1. September 2005; Wiesbaden
[4]	BBodSchG	BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sicherung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) - vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes v. 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)
[5]	HAltBodSchG	HAltBodSchG - Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung - (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) v. 28. 9. 2007 (GVBl. I 652)
[6]	BImSchG	BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz - in der Fassung v. 26.9.2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert Gesetz v. 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
[7]	WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist"
[8]	STADT WETZLAR (2014)	Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar
[9]	REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, HRSG. (2010)	Regionalplan Mittelhessen 2011, Gießen; Online-Karte: http://www.landesplanung-hessen.de
[10]	HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR U. LANDESENTWICKLUNG (2013)	Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP), geänd. 2007, 2013
[11]	BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2005)	BArtSchV: Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 19.12.1986; Neufassung vom 16.02.2005; BGBl. I , S. 258, ber. 896 [Neufassung ab 1.3.2010: Art. 22 G vom 29. Juli 2009; BGBl. I S. 2542, 2576 f.; Inkrafttreten: 1. März 2010; (Art. 27 G vom 29. Juli 2009)]
[12]	HLUG (2014)	Umweltatlas/Hessenviewer
[13]	BfN, Hrsg. (2000)	Verzeichnis und Rote Liste der Pflanzengesellschaften Deutschlands; Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 35; Bearb.: E. Rennwald
[14]	RIECKEN et al. (2006)	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; zweite fortgeschriebene Fassung 2006; Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 34
[15]	BfN, Hrsg. (1996)	Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands; Schriftenr. f. Vegetationskunde, Heft 28, Bundesamt für den Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg; Bearb.: Korneck, D., Schnittler, M., Vollmer, I.; Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup
[16]	RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992)	FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Amtsblatt Nr. L 206 vom 22/07/1992 S. 0007
[17]	HESSISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2014)	BodenViewer Hessen (http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm)

Nr.	Autor, Hrsg., Jahr	Titel
[18]	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2014)	http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/
[19]	HMUELV (2011)	Natureg-online, Hessische Biotopkartierung (HB)
[20]	HMULV, Hrsg. (2008)	Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens; Wiesbaden
[21]	RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1997)	EU-VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE, Anhang I ([32(RL 79/409/EWG 1979)
[22]	HSVV, Hrsg. (2000)	Leitfaden für Umweltverträglichkeitsstudien zu Straßenbauvorhaben, Teil I, Teil II; Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 44, Wiesbaden
[23]	SVW (2014)	Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens, 2. Fass. – Frankfurt a.M., 18 S. + Gesamtartenliste
[24]	GARNIEL, A. & MIERWALD, U. (2010)	Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. - Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der BA f. Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“, 133 S.
[25]	KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996)	Rote Liste der Säugetiere Hessens (3. Fassung, Stand: Juli 1995). - Hrsg. Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden, 7 - 21.
[26]	MEINIG, H. et al. (2009)	Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 115 – 153, Bd. 1 Wirbeltiere. Bonn – Bad Godesberg, 2009, 386 S.)
[27]	SÜDBECK, P. et al. [Nationales Gremium Rote Liste Vögel] (2007)	Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 4. Fassung, 30. November 2007. Berichte zum Vogelschutz 44, 23-81 bzw. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 159 - 227, 2009
[28]	HGON & SVH (2006)	Rote Liste der bestandsgefährdeten Vögel Hessens 9. Fass. Stand Juli 2006. – Vogel und Umwelt 17, 3 – 51.
[29]	BfN (Bundesamt für Naturschutz) (2013)	Erhaltungszustand in den biogeographischen Regionen; Nationaler Bericht 2013 gemäß FFH-Richtlinie. http://www.bfn.de/0316_nat-bericht_ergebnisse2013.html
[30]	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
[31]	HMUELV (2011)	Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
	Verwendete Unterlagen ohne Zitat	
	BfN (2011)	FloraWeb, Datenbanken, Onlinedaten
	BfN, Hrsg. (1998)	Standardliste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands; Wisskirchen, R., Haeupler, H.; Eugen-Ulmer-Verlag
	OBERDORFER, E. (1990)	Pflanzensoziologische Exkursionsflora.- Verlag E.Ulmer, 1050 S., Stuttgart
	ROTHMALER, W. (1991)	Exkursionsflora von Deutschland, Band 3: Gefäßpflanzen: Atlas der Gefäßpflanzen, 8. Aufl.- Volk und Wissen Verlag GmbH, Berlin
	ROTHMALER, W. (2005)	Exkursionsflora von Deutschland, Band 4: Gefäßpflanzen: Kritischer Band, 10. Aufl.- Spektrum Akademischer Verlag, München

ANHANG

Tab. 6: Leistungsbild

Pos.	Leistungsbild
1	**Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfanges**
	Zusammenstellung und Prüfung der Unterlagen, Abstimmungen mit AG
2	**Grundlagenermittlung**
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (n. Schutzgütern), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (aufgrund vorhandenen Unterlagen und Daten)
2.2	Flächendeckende Kartierung der Biotoptypen (nach Kompensationsverordnung)
2.3	Ermittlung der Arten, die den Lebensraum charakterisieren, die selten, gefährdet oder bemerkenswert sind sowie der Arten, die nach europäischem und nationalem Recht besonders geschützt sind (Punktkartierung der Wuchsorte).
2.4	Erfassung der schützenswerten und geschützten Lebensräume wie FFH-Lebensraumtypen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG.
2.5	Bewertung der Grundlagenermittlung
2.6	Darstellung der Grundlagenermittlung in Text, Tabellen und Karte
3	**Erstellung Umweltbericht mit Umweltprüfung**
3.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
3.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung / Eingriffsbewertung
3.4	Darstellung von Schutz-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele/räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans sind zu berücksichtigen)
3.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Kompensations-VO
3.7	Entwicklung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen (geplant ist die Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Wetzlar)
3.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (technische Lücken, fehlende Kenntnisse)
3.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
3.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung
3.11	Zwischenabstimmung der Entwurfsfassung; Überarbeitung der Planung
4	**Abgestimmte Endfassung Umweltbericht**

Tab. 7: Bewertungsskala Biotope

Wertigkeit (Wertstufe)	**Kriterienauswahl** (für die Zuordnung zu einer Wertstufe müssen nicht alle Kriterien erfüllt sein!)
Sehr hoch **(WS 1)**	große Naturnähe oder lange Entwicklungsgeschichte; sehr seltene, stark gefährdete, sehr artenreiche oder strukturreiche Biotope / Pflanzengesellschaften; meist nährstoffarme Standorte mit sehr hohem Standort- und Habitatpotenzial; herausragende Bedeutung im UG; Arten der Roten-Listen 1, 2 und R [extrem selten] (sofern Vorkommen eindeutig einem Biotop zuzuordnen); wichtige landschaftsprägende Funktion.
Hoch **(WS 2)**	naturnahe, seltene, gefährdete, artenreiche oder strukturreiche Biotope / Pflanzengesellschaften; gestörte Wertstufe 1-Flächen; nährstoffarme und mäßig nährstoffreiche Standorte mit hohem Standort- und Habitatpotenzial; besondere Bedeutung im UG; Arten der Roten-Listen 3 (sofern Vorkommen eindeutig einem Biotop zuzuordnen); landschaftsprägende Funktion.
Mittel **(WS 3)**	mäßig naturnahe, mäßig artenreiche oder strukturreiche Biotope / Pflanzengesellschaften meist extensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung; überregional ungefährdet oder zurückgehend, im UG auch selten; Arten der Roten-Listen V (und 3, sofern nicht eindeutig einem Biotop zuzuordnen); gestörte Wertstufe 2-Flächen; ältere und strukturreiche standortfremde/gebietsfremde Gehölze; mäßiges Standort- und Habitatpotenzial.
Gering **(WS 4)**	Häufige Biotop- und Standorttypen geringer Naturnähe; mäßig artenarme oder strukturarme Biotope / Pflanzengesellschaften meist intensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung; gestörte Wertstufe 3-Flächen; standortfremde, nicht gebietsheimische oder junge Gehölzpflanzungen; meist nährstoffreich oder Bestände nährstoffarmer Standorte mit geringer Entwicklungszeit; geringes Standort- und Habitatpotenzial.
Sehr gering **(WS 5)**	artenarme Biotope und degradierte Standorttypen der intensiv genutzten Kulturlandschaft; meist nährstoffreiche, belastete oder naturferne Standorte; sehr geringes Standort- und Habitatpotenzial
keine Biotopbewertung **(WS 6)**	Gebäude, versiegelte Flächen, bauliche Anlagen, Siedlungsfläche ohne Biotopbewertung; kein Standort- und Habitatpotenzial

Kriterien der Bewertung:

- **Regionale, überregionale und naturraumbezogene Bedeutung**
  - Naturnähe (bezogen auf die unberührte Natur)
  - Gefährdung, Seltenheit, Empfindlichkeit (unter Berücksichtigung der Roten Listen der Pflanzengesellschaften [13] und Biotoptypen [14])
- **Aktuelle Ausbildung im Untersuchungsgebiet**
  - Ausgewogenheit, Vernetzung (Lage im Verbund, Wechselbeziehungen, Durchgängigkeit)
  - strukturelle Ausstattung/Strukturvielfalt, Größe
  - Arten (Vielfalt, Repräsentativität, gebietsheimische/naturraumtypische Arten, Zielarten, Neophyten, Neozoen)
- **Aktuelles Standort- und Habitatpotenzial**
  - zeitliche Wiederherstellbarkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit bei standortgerechter Nutzung; räumliche Faktoren sind v.a.: Trophie, Bodeneigenschaften, Wasserhaushalt, besondere Standortfaktorenkombination, Totholz
- **Vorkommen seltener, gefährdeter und geschützter Pflanzenarten**
  Bundesartenschutz-Verordnung [11]; Rote Liste Deutschland [15]; Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens [20]; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [16]
- **Landschaftsprägende Funktion:** Eigenart, Vielfalt, Schönheit

Zusatzkriterien:

- **Biotop-Schutzstatus: §30 BnatSchG** [1], **§13 HAGBNatSchG** [2]**, Schutzgebietsstatus** [2]
- **Lebensraumtyp (LRT gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Anhang I,** [16]**)**

Pflanzliste

Art (deutscher Name)	**Botanischer Name**	**Wuchstyp**
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	B1, Solitärbaum
Esche	*Fraxinus excelsior*	B1, Solitärbaum
Feldahorn	*Acer campestre*	B2
Hainbuche	*Carpinus betulus*	B2, S1
Haselnuss	*Corylus avellana*	S1
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	S2
Hundsrose	*Rosa canina*	S3
Liguster	*Ligustrum vulgare*	S3
Mehlbeere	*Sorbus aria*	S2
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	S2
Schlehe	*Prunus spinosa*	S3
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	B1, Solitärbaum
Spitzahorn	*Acer platanoides*	B1, Solitärbaum
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	B2, S1
Weißdorn-Arten	*z.B. Crataegus monogyna*	S1, S2
Winterlinde	*Tilia cordata*	B1, Solitärbaum
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	S2
Obsthochstämme (Apfel, Birne)		

Legende

B1: Baum, großkronig, hochwüchsig, großer Pflanzabstand (> 10m)

B2: Baum, kleinkronig, mittelwüchsig, mittlerer – großer Pflanzabstand (> 6m)

S1: hoher Strauch, mittlerer Pflanzabstand (3m)

S2: mittlerer Strauch, kleiner - mittlerer Pflanzabstand (2m)

S3: kleiner Strauch, Bodendecker, kleiner Pflanzabstand (1m)

Schalltechnisches Büro
A. Pfeifer, Dipl.-Ing.

Beratung Gutachten Messung
Forschung Entwicklung Planung

Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen
Tel.: 06449/9231-0 Fax.: 06449/6662
E-Mail: info@ibpfeifer.de
Internet: www.ibpfeifer.de

Bekannt gegebene Messstelle nach
§ 26 Bundesimmissionsschutzgesetz

Eingetragen in die Liste der Nachweis-
berechtigten für Schallschutz gem. § 4 Abs. 1
NBVO bei der Ingenieurkammer Hessen

VMPA – anerkannte Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Ehringshausen, den 21.04.2015

Immissionsgutachten Nr. 2963/IIIa

Inhalt : **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**
Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Wetzlar-Naunheim
Schalltechnische Untersuchung

Auftraggeber : **Stadtverwaltung Wetzlar**
Planungs- und Hochbauamt
35573 Wetzlar

Anmerkung : Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten.
Eine auszugsweise Zitierung ist mit uns abzustimmen.

Schalltechnisches Büro Pfeifer

A. Pfeifer, Dipl.-Ing.
Schalltechnisches Büro
Birkenweg 6 · 35630 Ehringshausen
Tel. 06449/9231-0 · Fax 06449/6662

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Aufgabenstellung**	**3**
2.	**Grundlagen**	**3**
2.1	Rechts- und Beurteilungsgrundlagen	3
2.2	Verwendete Unterlagen	4
2.3	Lagebeschreibung	4
2.4	Immissionsorte, Gebietsausweisung	4
2.5	Orientierungswerte DIN 18005	5
2.6	DIN 4109	8
2.7	VDI 2719	10
3.	**Schallausbreitungsrechnung**	**10**
3.1	Straßenverkehr	10
3.1.1	Auszug aus DIN 18005	10
3.1.2	Auszug aus RLS 90	11
3.1.2.1	Berechnungsverfahren	11
3.1.2.2	Ermittlung der Beurteilungspegel	13
3.2	Emissionsdaten	13
3.2.1	Gewerbe	13
3.2.2	Straßenverkehr	14
3.3	Beurteilungspegel	15
3.3.1	Gewerbe	15
3.3.2	Straßenverkehr	15
4.	**Bewertung**	**16**
4.1	Gewerbe	16
4.2	Straßenverkehr	16
5.	**Anhang**	**19**
5.1	Entwurf des Bebauungsplans	19
5.2	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzwand	20
5.3	Lärmkarten	21
5.4	Berechnungsdaten	25

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt einen Bebauungsplan für ein Gebiet mit bestehender Nutzung aufzustellen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich gewerbliche Nutzung, Misch- und Wohnnutzung.

Es soll berechnet werden, ob die vorgesehenen Gebietsausweisungen aus schallschutztechnischer Sicht möglich sind.

Es soll geprüft werden, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten.

2. Grundlagen

2.1 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

[1]	RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen vom April 1990
[2]	Straßenoberfläche	Allgemeines Rundschreiben des Bundesministeriums für Verkehr zum Straßenbau Nr. 14/1991 Sachgebiet 12.1: Lärmschutz vom 25.April 1991
[3]	VDI 2719	Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987
[4]	DIN 4109	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1989
[5]	DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999
[6]	DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juni 2002
[7]	DIN 18005-1 Bbl. 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vom Mai 1987

2.2 Verwendete Unterlagen

a) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 in Naunheim „Am Waldgirmeser Weg“, Entwurf zur 3. Änderung, PDF-Datei „BP_4_3ÄND_GP_Apr2015.pdf“

b) Dateien einer Verkehrszählung vom 28.09.2010, PDF-Datei „KP 1502 AuswertungFz VZ140910.pdf“

c) Angaben zur Lärmschutzwand Naunheim an der BAB 45
PDF-Datei „UEBERSICHTSBLATT_5417653A.PDF“
PDF-Datei „UEBERSICHTSBLATT_5417653B.PDF“
PDF-Datei „Lärmschutzwand Naunheim-Übersicht LSW.pdf“

d) Verkehrsmengenkarte, PDF-Datei „Verkehrsmengen_2010_Gesamthessen.pdf“

2.3 Lagebeschreibung

Das Gebiet grenzt im Osten an die BAB 45, im Süden verläuft die Landesstraße L 3285. Die BAB verläuft bis ca. 75 m vor dem nördlichen Ende des Plangebietes in Troglage. Ab dem dann erfolgenden Wechsel in die Dammlage ist auf der westlichen Seite der BAB eine Lärmschutzwand mit zwei Abschnitten (siehe Plan im Anhang) errichtet, deren mittlere Höhen 3,0 m (Abschnitt A) bzw. 3,3 m (Abschnitt B) betragen. Die Lärmschutzwand reicht nach Süden hin noch um ca. 270 m über die Kreuzungsstelle mit der L 3285 hinaus und besteht aus Leichtmetall.

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung leicht ab.

Die Lage des Plangebiets ist im Anhang dargestellt.

2.4 Immissionsorte, Gebietsausweisung

Folgende Immissionsorte wurden für die beiden Berechnungsvarianten „Gewerbe“ und „Straßenverkehr“ ausgewählt :

Gewerbe

Io 1g	Wohnhaus Friedrichstraße 6, Südseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 2g	Wohnhaus Karlstraße 6, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 3g	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 60, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 4g	Wohnhaus Brunnenstraße 5, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 5g	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 58, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA

Io 6g	Wohnhaus Brunnenstraße 8, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA
Io 7g	Wohnhaus Karlstraße 13, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 8g	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 69, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI

Straßenverkehr

Io 1s	Wohnhaus Friedrichstraße 5B, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 2s	Wohnhaus Friedrichstraße 8, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 3s	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 60, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 4s	Wohnhaus Wilhelmstraße 45, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 5s	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 58, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA
Io 6s	Wohnhaus Brunnenstraße 8, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA

Die Lage der Immissionsorte ist in den Lärmkarten angegeben.

2.5 Orientierungswerte DIN 18005

In der Norm DIN 18005 wird ausgeführt, dass ausreichender Schallschutz eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist. In erster Linie sollte der Schall bereits bei der Entstehung (z. B. an Kraftfahrzeugen) verringert werden. Dies ist häufig nicht in ausreichendem Maß möglich. Lärmvorsorge und Lärmminderung müssen deshalb auch durch städtebauliche Maßnahmen bewirkt werden. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung; sie sind eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes; sie sind keine Grenzwerte.

Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche

Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern.

Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder für den Schutz einzelner Objekte. Die Orientierungswerte unterscheiden sich nach Zweck und Inhalt von immissionsschutzrechtlich festgelegten Werten wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm oder den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung; sie weichen zum Teil von diesen Werten ab.

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Orientierungswerte:

a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten:

tags	L = 50 dB(A)
nachts	L = 40 bzw. 35 dB(A)

b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten:

tags	L = 55 dB(A)
nachts	L = 45 bzw. 40 dB(A)

c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen:

tags	L = 55 dB(A)
nachts	L = 55 dB(A)

d) Bei besonderen Wohngebieten (WB):

tags	L = 60 dB(A)
nachts	L = 45 bzw. 40 dB(A)

e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI):

tags	L = 60 dB(A)
nachts	L = 50 bzw. 45 dB(A)

f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE):

tags	L = 65 dB(A)
nachts	L = 55 bzw. 50 dB(A)

g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

tags L = 45 bis 65 dB(A)
nachts L = 35 bis 65 dB(A)

h) Bei Industriegebieten (GI) kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr und nachts der Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens 8-stündige Nachtruhe sichergestellt sein.

Die Einwirkung der zu beurteilenden Geräusche wird anhand eines Beurteilungspegels L_r (Rating Level) bewertet. Dieser Beurteilungspegel wird unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer und der Tageszeit des Auftretens gebildet. Das Einwirken von in der Pegelhöhe schwankenden Geräuschen auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels L_r während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Die o. g. Bauflächen, Baugebiete, Sondergebiete und sonstigen Flächen entsprechen dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Flächennutzungsplan oder zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

2.6 DIN 4109

Die folgenden Hinweise gelten für potenzielle Neuerrichtung von Wohn oder Bürogebäude im Plangebiet.

Die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden regelt die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gestellt. Diese repräsentieren die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestwerte des Schallschutzes. Wird höherer Schallschutz gewünscht, können z. B. die Schallschutzkennwerte der VDI 4100 realisiert werden.

Gemäß DIN 4109 sind für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden Lärmpegelbereiche des "maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a)" mit folgenden bewerteten resultierenden Schalldämmaßen (erf. $R'_{w,res}$) festgelegt:

I:	L_a =		bis	55	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ =	30 dB
II:	L_a =	56	bis	60	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ =	30 dB
III:	L_a =	61	bis	65	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ =	35 dB
IV:	L_a =	66	bis	70	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ =	40 dB
V:	L_a =	71	bis	75	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ =	45 dB
VI:	L_a =	76	bis	80	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ =	50 dB

Für Büroräume gelten um ΔL = 5 dB niedrigere Anforderungen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus den berechneten Beurteilungspegeln aller einwirkenden Geräuscharten (Gewerbe, Verkehr, usw.) während der Tageszeit mit einem Zuschlag von $\Delta L = 3$ dB ermittelt.

Die bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes zusammen zu erfüllen.

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um $\Delta L = 5$ dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um $\Delta L = 10$ dB gemindert werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände, der Fenster, der Rollläden sowie der Lüftungseinrichtungen bestimmen sich gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Gesamtaußenfläche zur Grundfläche eines betrachteten schutzwürdigen Raumes sowie unter Berücksichtigung des Fensterflächenanteils.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße von Außenwänden und Fenstern (inkl. Rollladen und Lüftungseinrichtung) wurden hier beispielhaft auf Grundlage eines Verhältnisses von 0,5 der Gesamtfläche eines Außenbauteils zur Grundfläche sowie eines Fensterflächenanteils von 40 % bestimmt.

Tab. 1 : Schalldämm-Maße von Außenwänden und Fenstern.

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB]	Erforderliches Schalldämm-Maß der Wand R'_w [dB]	Erforderliches Schalldämm-Maß der Fensterfläche inkl. Rollladen und Lüftungseinrichtungen R'_w [dB]
30	35	25
35	40	30
40	45	35
45	50	40
50	55	45

2.7 VDI 2719

Nach der VDI-Richtlinie 2719 werden Fenster nach bewerteten Schalldämm-Maßen in Schallschutzklassen eingeteilt.

Eine Schallschutzklasse umfasst jeweils einen 5 dB-Bereich des bewerteten Schalldämm-Maßes R'_w. Die Einstufung in eine Schallschutzklasse erfolgt nach der folgenden Tabelle.

Tab. 2 : Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719.

Schall-schutz-klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w [dB] des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters, gemessen nach DIN EN ISO 140-5 in Verbindung mit DIN EN ISO 717-1	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w [dB] des im Prüfstand nach DIN EN ISO 140-1 eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	25 bis 29	≥ 27
2	30 bis 34	≥ 32
3	35 bis 39	≥ 37
4	40 bis 44	≥ 42
5	45 bis 49	≥ 47
6	ab 50	≥ 52

3. Schallausbreitungsrechnung

3.1 Straßenverkehr

Sämtliche schalltechnisch relevanten Gegebenheiten der Topographie wie Höhenkonturen, Häuser, usw. werden für den Untersuchungsbereich aus den Lageplänen digitalisiert. Auf Basis des Geländemodells wird die Lärmsituation mit dem Rechenprogramm ermittelt.

3.1.1 Auszug aus DIN 18005

Für die Berechnung von Straßenverkehrslärm verweist die Norm DIN 18005, Teil 1 auf die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

3.1.2 Auszug aus RLS 90

3.1.2.1 Berechnungsverfahren

Die Schallemission eines Straßenverkehrsweges wird in Abhängigkeit folgender Parameter bestimmt:

- Verkehrsstärke
- Lkw-Anteil
- zulässige Höchstgeschwindigkeit
- Art der Straßenoberfläche
- Steigung bzw. Gefälle der Straßen

Davon ausgehend wird der vom Straßenverkehr erzeugte Mittelungspegel unter Berücksichtigung folgender Bedingungen berechnet:

- topographische Verhältnisse
- Abschirmungen
- Reflexionen
- Bodeneffekte

Der Emissionspegel für Straßen nach RLS 90 wird durch folgende Beziehungen beschrieben:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg}$$

$$L_m^{(25)} = 37{,}3 + 10\lg\left[M\ \left(1 + 0{,}082\ p\right)\right]$$

$$D_v = L_{Pkw} - 37{,}3 + 10\lg\left[\frac{100 + \left(10^{0{,}1\,D} - 1\right)p}{100 + 8{,}23\ p}\right]$$

$$L_{Pkw} = 27{,}7 + 10\lg\left[1 + \left(0{,}02\ v_{Pkw}\right)^3\right]$$

$$L_{Lkw} = 23{,}1 + 12{,}5\lg\left(v_{Lkw}\right)$$

$$D = L_{Lkw} - L_{Pkw}$$

$$D_{Stg} = 0{,}6\,|g| - 3 \quad für\ |g| > 5\%$$

$$D_{Stg} = 0 \quad für\ |g| \le 5\%$$

Hierin bedeuten:

DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 Std.

$L_{m,E}$ Emissionspegel dB(A)

$L_m^{(25)}$ Mittelungspegel in 25 m Abstand bei Gussasphalt-Straßenoberfläche, Geschwindigkeit von 100 km/h, Steigung oder Gefälle ≤ 5 %, freier Schallausbreitung und mittlerer Höhe von 2,25 m, dB

M maßgebende stündliche Verkehrsstärke nach RLS 90, Tabelle 3

p maßgebender Lkw-Anteil [%] nach RLS 90, Tabelle 3

Auf die Anwendung der Tabelle 3 ist zu verzichten, wenn geeignete projektbezogene Untersuchungsergebnisse vorliegen.

D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten dB

v_{Pkw} zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 130 km/h

v_{Lkw} zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 80 km/h

L_{Pkw} Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ für 1 Pkw/h

L_{Lkw} Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ für 1 Lkw/h

D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen dB gemäß RLS 90, Tabelle 4

D_{Stg} Zuschlag für Steigungen und Gefälle dB

g Längsneigung des Fahrstreifens [%]

Der Rechengang für die Bedingung des Teilstückverfahrens von Straßen nach RLS 90 wird durch folgende Beziehung beschrieben:

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_l + D_s + D_{BM} + D_B$$

Der Gesamtmittelungspegel ergibt sich aus:

$$L_m = 10 \lg \sum_i 10^{0.1 L_{m,i}}$$

Hierin bedeuten:

L_m Gesamtmittelungspegel, dB(A)

$L_{m,i}$ Mittelungspegel eines Teilstücks, dB(A)

$L_{m,E}$ Emissionspegel für das Teilstück nach RLS 90, Abschnitt 4.4.1.1, dB(A)

D_l Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge, dB

D_s Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.1. dB

D_{BM} Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.2, dB

D_B Pegeländerung durch topographische und bauliche Gegebenheiten nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.3, dB

Die Berechnungen berücksichtigen leichten Mitwind (3 m/s) von der Quelle zum Immissionsort sowie Temperaturinversion; beide Einflüsse fördern die Schallausbreitung.

3.1.2.2 Ermittlung der Beurteilungspegel

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs wird berechnet nach:

$$L_r = L_m + K$$

Hierin bedeuten:

L_r Beurteilungspegel des Straßenverkehrs, dB(A)

K Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen, dB

L_m Gesamtmittelungspegel, dB(A)

Der Beurteilungszeitraum ist:

Tageszeit	6 Uhr	bis	22 Uhr	(16 Stunden)
Nachtzeit	22 Uhr	bis	6 Uhr	(8 Stunden)

3.2 Emissionsdaten

3.2.1 Gewerbe

Damit eine gewerbetypische Nutzung der Gewerbeflächen dauerhaft sichergestellt ist, werden auf den im Bebauungsplan mit „GE“ gekennzeichneten Flächen Flächenquellen berücksichtigt. Diese Quellen entsprechen einer eine gewerbegebietstypischen Emission.

Der Tageswert ist der DIN 18005 entnommen (Kapitel 4.5):

tags $L_{W''} = 60$ dB(A) / m^2
nachts $L_{W''} = 45$ dB(A) / m^2

Bei der Berechnung der Geräusche des Gewerbes werden sämtliche Gebäude im Bereich der mit „GE“ gekennzeichneten Flächen ausgeblendet.

3.2.2 Straßenverkehr

Auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Daten einer Verkehrszählung vom 28.09.2010 sowie der Verkehrsmengenkarte von 2010 ergeben sich unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr für das Jahr 2024 folgende Emissionsdaten:

Tab. 3 : Emissionsdaten der Straßen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Bezeichnung	Emissionspegel $L_{m,E}$ dB(A)	
	tags	nachts
L 3285	63,6	57,0
BAB 45 Richtung Süd	73,3	68,4
BAB 45 Richtung Nord	73,3	68,4

Auf den BAB 45 wird im unmittelbaren Bereich des Plangebietes eine zulässige Geschwindigkeit vom 130 km/h vorausgesetzt.

Für die L 3285 wird eine zulässige Geschwindigkeit vom 60 km/h für die Berechnung angesetzt.

Die Längsneigung der Straße liegt im relevanten Einwirkungsbereich unter g = 5 %. Der Zuschlag hierfür beträgt $D_{Stg} = 0$ dB.

3.3 Beurteilungspegel

3.3.1 Gewerbe

Es ergeben sich tags die in der folgenden Tabelle dargestellten Beurteilungspegel. Nachts liegt derzeit keine Nutzung vor. Die Situation unterscheidet sich aufgrund der Gleichheit der Ansätze und Richtwerte vom Tageszeitraum nicht.

Tab. 4 : Beurteilungspegel tags.

Bezeichnung	Teilpegel tags L_{rT} / dB(A)							
	Io 1g	Io 2g	Io 3g	Io 4g	Io 5g	Io 6g	Io 7g	Io 8g
GE Nord	55,3	58,8	38,4	34,5	35,1	33,1	55,1	41,5
GE Mitte	41,5	43,9	49,6	40,9	41,4	36,2	56,7	55,2
GE Süd	36,3	36,8	45,9	39,5	38,9	35,9	40,0	45,1
Gesamt-Beurteilungspegel	**56**	**59**	**51**	**44**	**44**	**40**	**59**	**56**
Immissionsrichtwert	**60**	**60**	**60**	**60**	**55**	**55**	**60**	**60**

3.3.2 Straßenverkehr

Ausgehend von den oben ermittelten Emissionspegeln der Straßen ergeben sich an den ausgewählten Immissionsorten die in den folgenden Tabellen angegebenen Beurteilungspegel.

Tab. 5 : Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im Plangebiet, tags.

Bezeichnung	Teilpegel tags L_{rT} / dB(A)					
	Io 1s	Io 2s	Io 3s	Io 4s	Io 5s	Io 6s
L 3285	37,9	40,6	51,0	55,9	45,7	48,4
BAB 45 Richtung Süd	59,5	60,0	53,9	53,1	55,8	51,3
BAB 45 Richtung Nord	61,1	61,2	58,3	57,0	57,9	55,4
Gesamt-Beurteilungspegel	**64**	**64**	**61**	**61**	**61**	**58**
Orientierungswert	**60**	**60**	**60**	**60**	**55**	**55**

Tab. 6 : Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im Plangebiet, nachts.

Bezeichnung	Teilpegel nachts L_{rN} / dB(A)					
	Io 1s	Io 2s	Io 3s	Io 4s	Io 5s	Io 6s
L 3285	31,3	33,9	44,4	49,3	39,1	41,8
BAB 45 Richtung Süd	54,5	55,0	48,9	48,2	50,8	46,4
BAB 45 Richtung Nord	56,2	56,3	53,3	52,0	53,0	50,5
Gesamt-Beurteilungspegel	**59**	**59**	**56**	**55**	**56**	**53**
Orientierungswert	**50**	**50**	**50**	**50**	**45**	**45**

4. Bewertung

4.1 Gewerbe

Die Gewerbegebiete im Plangebiet können mit gewerbegebietstypischer Emission genutzt werden. Der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm ist bei geänderte Nutzung des Gewerbes im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4.2 Straßenverkehr

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung des Straßenverkehrs führen im Bereich der Immissionsorte zu Überschreitungen der zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte für Mischgebiet bzw. Wohngebiete nach DIN 18005.

4.3 Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb des Gebäudes.

Gemäß DIN 4109 sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen.

Die Berechnung nach DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmaße stellt auf den Tagesbeurteilungspegel ab.

Zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den berechneten Beurteilungspegeln jeweils $\Delta L = 3$ dB zu addieren.

Die grafische Darstellung der Lärmpegelbereiche im Rahmen des Bebauungsplans ist bei einem bereits vollständig bebauten Gebiet wegen Reflexions- und Abschirmungseffekten nur durch Ausblendung der Bebauung möglich.

Im Einzelfall kann bei Neubauten Sanierungen, wenn Abschirmungen vorliegen, ein entsprechender Nachweis geführt werden.

In der Lärmkarte im Anhang (Abbildung 5 „Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags“) ist zu erkennen, dass in dem Plangebiet 2 Lärmpegelbereiche vorliegen:

Lärmpegelbereich III: hellroter Bereich, > 60 dB(A)
Lärmpegelbereich IV: dunkelroter Bereich, > 65 dB(A)

Tabelle 8. **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel bereich	„Maßgeb-licher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	>80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. **Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$**

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Tabelle 10. **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern**

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von −2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Abb. 1 : Auszug aus DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8.

5. Anhang

5.1 Entwurf des Bebauungsplans

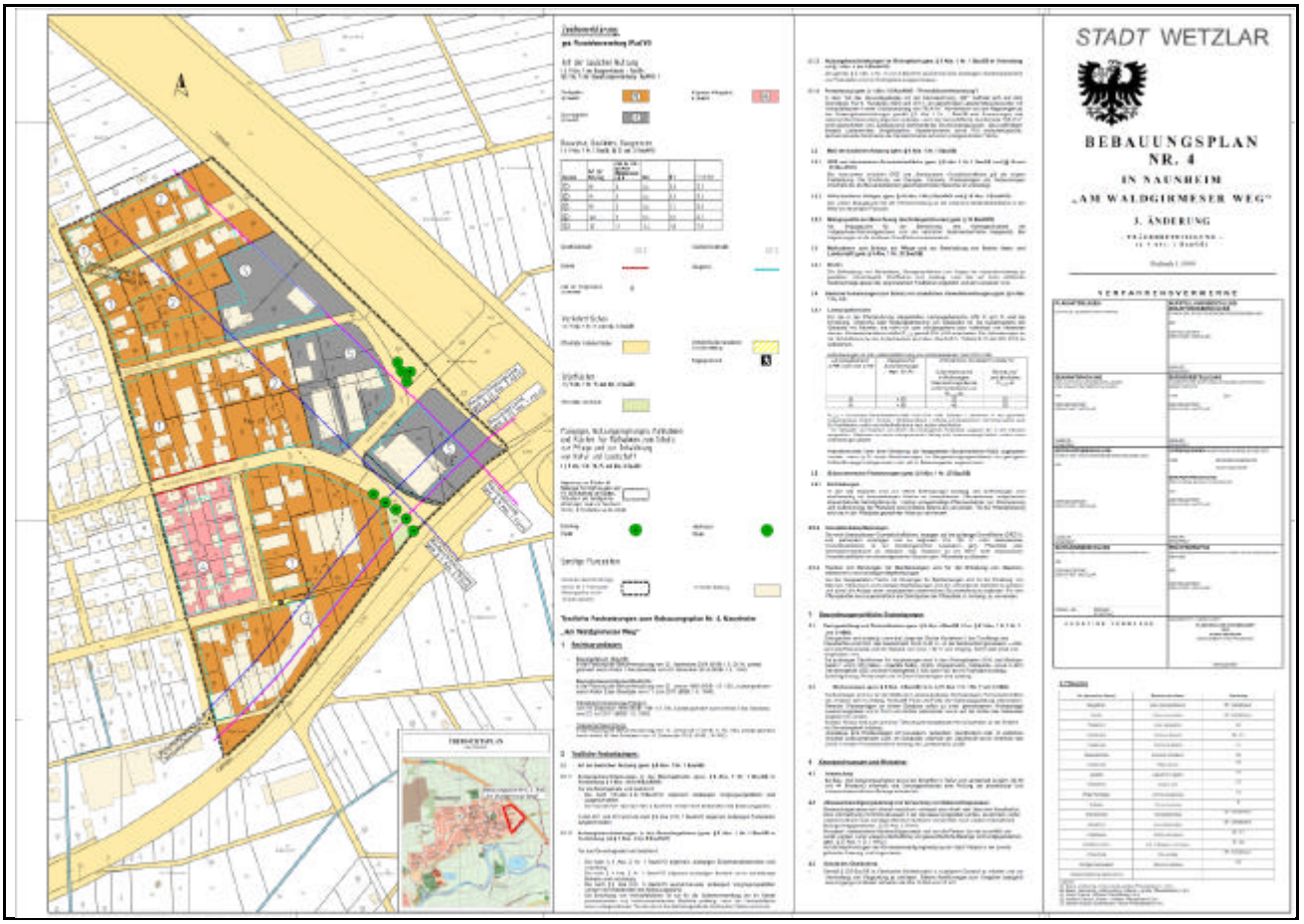


Abb. 2 : Entwurf des Bebauungsplanes.

5.2 Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzwand

Abb. 3 : Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzwand.

5.3 Lärmkarten

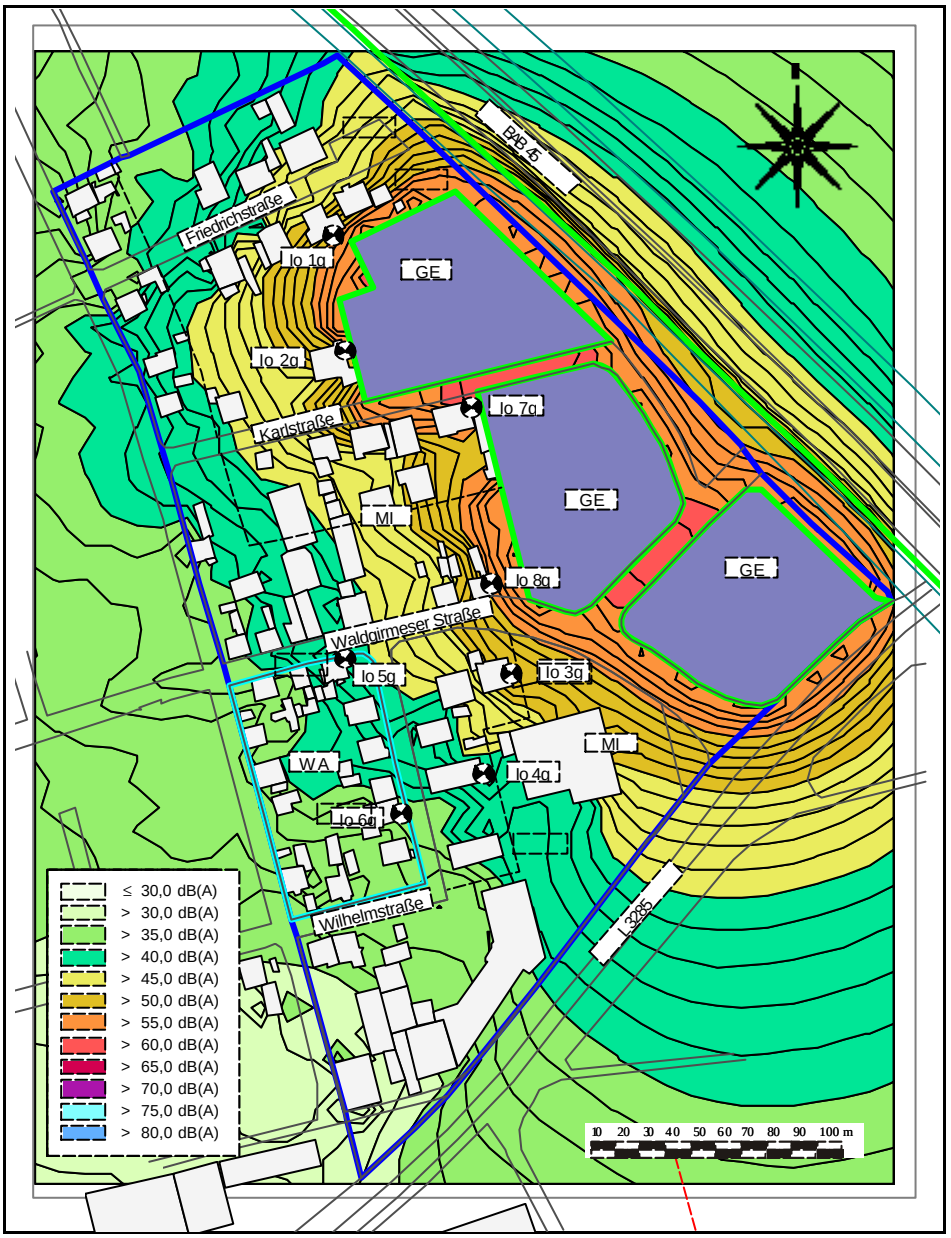


Abb. 4 : Lärmkarte, Gewerbe tags.

Anmerkungen zu den Lärmkarten:

Bei Lärmkarten handelt es sich um Rasterberechnungen. Zwischenwerte werden interpoliert. Naturgemäß ist es hierin nicht möglich, der Forderung der TA Lärm Rechnung zu tragen, nach der die Reflexionen der betroffenen Fassade (Immissionsort) nicht zu berücksichtigen sind. Die Lärmkarten enthalten aus diesem Grund grundsätzlich die Reflexionen der betroffenen Fassade und sind daher ausschließlich als Visualisierung der Schallpegelverteilung zu sehen. Keinesfalls können die Werte in der Nähe der Fassade mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm verglichen werden. Deswegen werden Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

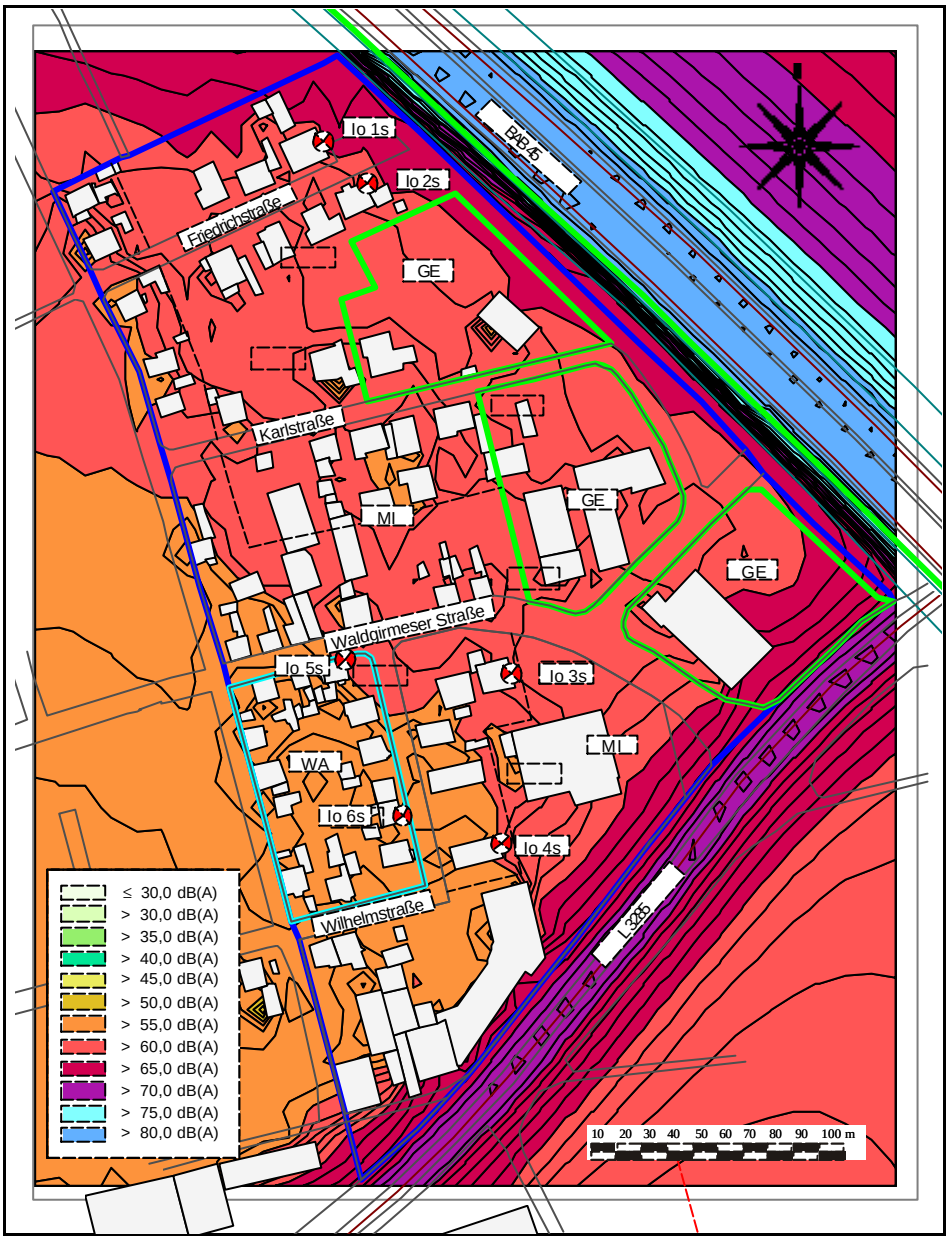


Abb. 5 : Lärmkarte, Straßenverkehr tags.

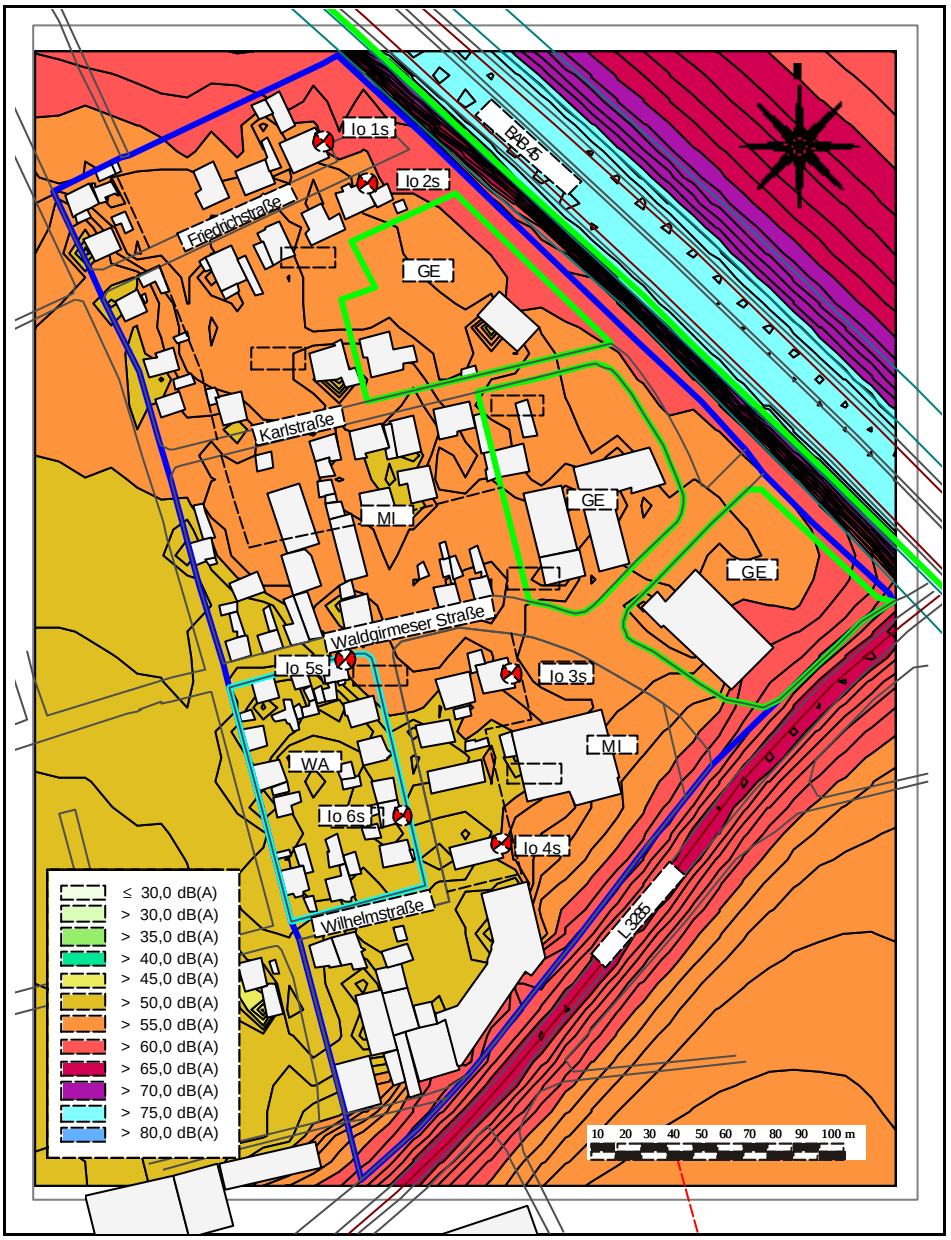


Abb. 6 : Lärmkarte, Straßenverkehr nachts.

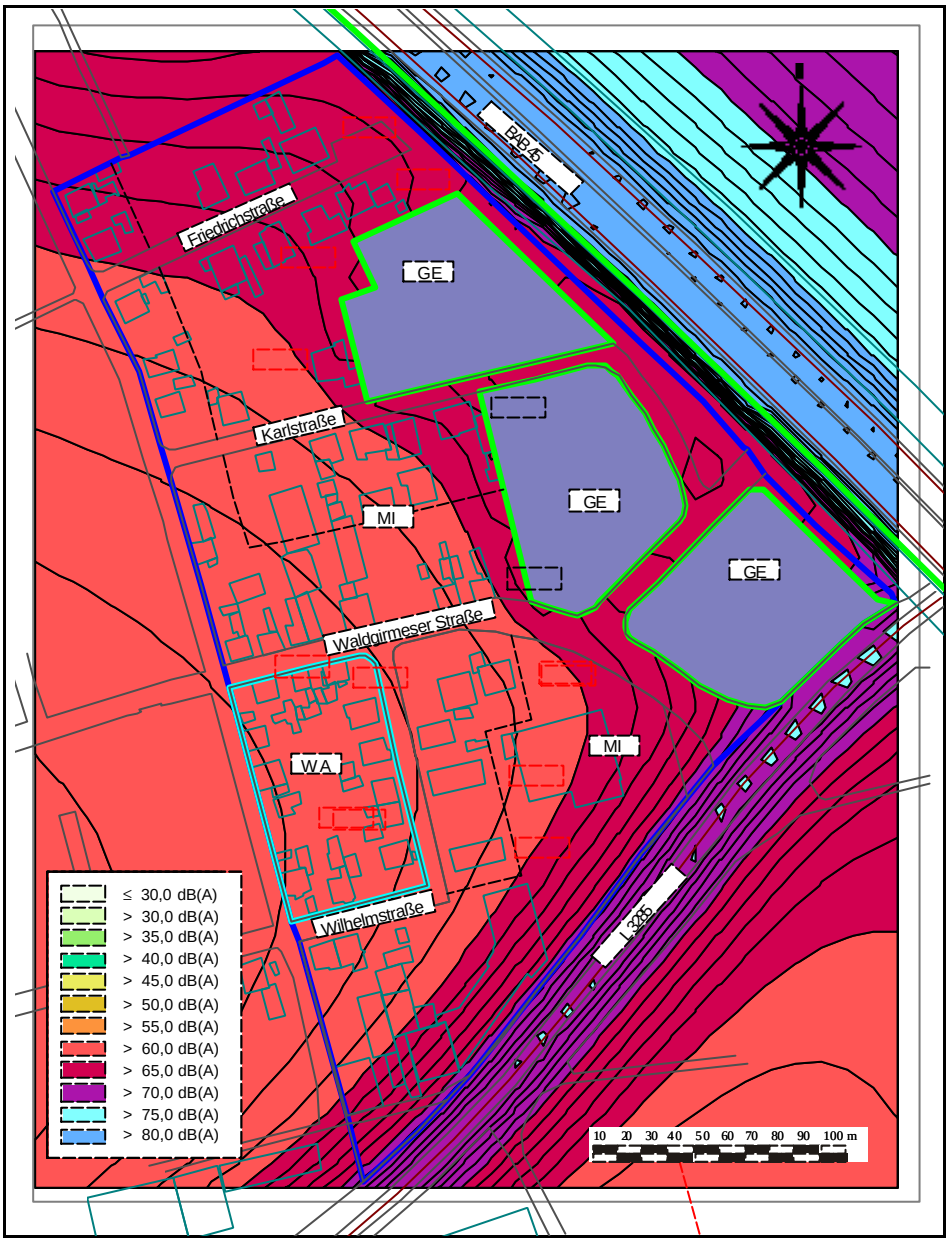


Abb. 7 : Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags.
Lärmpegelbereich III: hellroter Bereich, > 60 dB(A)
Lärmpegelbereich IV: dunkelroter Bereich, > 65 dB(A)

5.4 Berechnungsdaten

Im folgenden werden die wesentlichen Eingangsdaten der Schallausbreitungsrechnung aufgelistet. Auf die Darstellung ausführlicher Berechnungsprotokolle für jeden Immissionsort wird aus Platzgründen verzichtet. Bei Bedarf können diese nachgereicht werden.

Immissionsorte

Bezeichnung	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart			Höhe		Koordinaten		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Gebiet	Auto	Lärmart			X	Y	Z
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)				(m)		(m)	(m)	(m)
Io 1g	!04!	0,0	0,0	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1378,32	1026,47	5,50
Io 2g	!04!	0,0	0,0	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1383,09	980,87	5,50
Io 3g	!04!	0,0	0,0	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1448,73	853,00	5,50
Io 4g	!04!	0,0	0,0	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1437,82	812,98	5,50
Io 5g	!04!	0,0	0,0	55,0	40,0	WA		Industrie	5,50	r	1382,93	858,39	5,50
Io 6g	!04!	0,0	0,0	55,0	40,0	WA		Industrie	5,50	r	1405,26	797,16	5,50
Io 7g	!04!	0,0	0,0	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1432,88	958,18	5,50
Io 8g	!04!	0,0	0,0	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1440,49	888,32	5,50
Io 1s	!05!	0,0	0,0	60,0	50,0				5,50	r	1373,69	1063,66	5,50
Io 2s	!05!	0,0	0,0	60,0	50,0				5,50	r	1391,42	1047,03	5,50
Io 3s	!05!	0,0	0,0	60,0	50,0				5,50	r	1448,73	853,00	5,50
Io 4s	!05!	0,0	0,0	60,0	50,0				5,50	r	1444,30	785,76	5,50
Io 5s	!05!	0,0	0,0	55,0	45,0				5,50	r	1382,93	858,39	5,50
Io 6s	!05!	0,0	0,0	55,0	45,0				5,50	r	1405,26	797,16	5,50

Horizontale Flächenquellen

Bezeichnung	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Korrektur			Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.
		Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	Tag	Ruhe	Nacht			
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)	
GE Nord	!00!	97,0	37,0	82,0	60,0	0,0	45,0	Lw"	0		60,0	0,0	45,0				0,0	32	(keine)
GE Mitte	!00!	97,3	37,3	82,3	60,0	0,0	45,0	Lw"	0		60,0	0,0	45,0				0,0	32	(keine)
GE Süd	!00!	97,0	37,0	82,0	60,0	0,0	45,0	Lw"	0		60,0	0,0	45,0				0,0	32	(keine)
GE Nord	!01!	100,0	37,0	85,0	63,0	0,0	48,0	Lw"	0		63,0	0,0	48,0				0,0	32	(keine)
GE Mitte	!01!	100,3	37,3	85,3	63,0	0,0	48,0	Lw"	0		63,0	0,0	48,0				0,0	32	(keine)
GE Süd	!01!	100,0	37,0	85,0	63,0	0,0	48,0	Lw"	0		63,0	0,0	48,0				0,0	32	(keine)

Straße

Bezeichnung	ID	Lme			Zähldaten		genaue Zähldaten						zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.		Steig.	Mehrfachrefl.		
		Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p (%)			Pkw	Lkw	Abst.	Dstro	Art		Drefl	Hbeb	Abst.
		(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)		(dB)		(%)	(dB)	(m)	(m)
L 3285	!02!	63,6	-5,2	57,0			767,5	0,0	102,3	4,2	0,0	10,0	60		0.0	0,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Süd	!02!	73,3	1,1	68,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	-2,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Nord	!02!	73,3	1,1	68,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	-2,0		0,0	0,0		
L 3285	!03!	66,6	-2,2	60,0			767,5	0,0	102,3	4,2	0,0	10,0	60		0.0	3,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Süd	!03!	76,3	4,1	71,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	1,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Nord	!03!	76,3	4,1	71,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	1,0		0,0	0,0		

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 RP Gießen, Schreiben vom 27.05.2015

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

29. MAI 2015

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR AL
EING.: 30. MAI 2015
STADTPLANUNG SGL:
GESCH-ZI. HAUSH. VERW. S1
S2 S3 SAN
HOCHBAU SGL:
PLANUNG UNTERHALT. HAUSTECHN.

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

35578 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/10
Dokument Nr.: 2015/75137

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 27. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar;
hier: Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, im Stadtteil Naunheim

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, hier eingegangen am 24.04.2015, Az.: 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2418)

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Die vorgelegte Überplanung des Bereichs unter Beachtung des regionalplanerischen Ziels zum Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten (vgl. Plansatz 4.5-10) wird daher grundsätzlich begrüßt. Im Vorfeld der Planung hat am 08.10.2014 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt Wetzlar stattgefunden, in dem u.a. der beabsichtigten Fremdkörperfestsetzung für den leer stehenden kleinflächigen Markt aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wurde. Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bestehen daher keine Bedenken.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail. rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiterin: Frau Klose, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4175)

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Im Altlasten-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

1.1.1 Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
532.023.070-001.083	Naunheim	Waldgrimeser Straße 61-65	Altstandort	Adresse / Lage überprüft (validiert)
532.023.070-001.125	Naunheim	Wilhelmstraße 43	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.186	Naunheim	Brunnenstraße 1	Altstandort Denkscherz Spedition	siehe oben
532.023.070-001.126	Naunheim	Wilhelmstraße 48A-48B	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.160	Naunheim	Karlstraße 3	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.138	Naunheim	Waldgirmeser Straße 73	Altstandort	siehe oben
532.023.070-001.039	Naunheim	Karlstraße 1	Altstandort	siehe oben

1.1.1 Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Zu 1.1.1 :
Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand eine Beteiligung des FD Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises sowie der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar statt. Seitens des FD Wasser- und Bodenschutz bestehen in Hinblick auf die von der unteren Wasserschutzbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken. Dem Amt für Umweltschutz und Naturschutz der Stadt Wetzlar wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Planungen vorgestellt. Die durch das RP Gießen sowie das Amt für Umweltschutz und Naturschutz der Stadt Wetzlar eingebrachten Informationen aus der Altflächendatei, einschließlich der eingebrachten Hinweise und Anregungen, werden im Bebauungsplan sowie in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

1.1.2

Deshalb empfehle ich, die o.g. Altstandorte zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer ***historischen Nutzungsrecherche*** (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen.

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Oerter, Tel.: 0641/ 303-4281.

Zu 1.1.2 :

Der Anregung, eine historische Nutzungsrecherche im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen, wird nicht entsprochen, da der Bebauungsplan in erster Linie der Bestandssicherung und -entwicklung dient und durch ihn planungsrechtlich keine neuen umfassenden Eingriffe in Grund und Boden vorbereitet werden sollen. Die Altstandorte werden indessen im Textteil des Bebauungsplans im Bereich „Kennzeichnungen und Hinweise“ aufgeführt. Es erfolgt dort zudem ein Verweis darauf, dass Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Bereich der Altstandorte, bei denen in den Boden eingegriffen wird, nur vorgenommen werden dürfen, sofern durch Untersuchungen sichergestellt ist, dass keine Gefährdung durch schädliche Bodenveränderungen vorliegt und die Ergebnisse der Untersuchungen mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Ferner wird auf die ausführliche Darstellung der Altstandorte in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen.
Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Immissionsschutz
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht
(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

1.1.3 Bei der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

1.1.3 Der Änderungsbereich liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 3 Schächten durchgeführt bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt; die Fundstelle liegt innerhalb des Änderungsbereiches.

Obere Forstbehörde
(Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)

Die Bebauungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Obere Naturschutzbehörde
(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

1.1.4 **Bauleitplanung**
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Für das Plangebiet soll im Bebauungsplan bestandorientiert eine Gebietsausweisung als „Allgemeines Wohngebiet", „Mischgebiet" sowie „Gewerbegebiet" erfolgen. Um den Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu wahren, soll der Flächennutzungsplan geändert werden.
  Allerdings wird die Teilfläche, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird, in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nicht entsprechend der tatsächlichen Planung als „Wohnbaufläche" dargestellt. Die Bauleitpläne sollten, insbesondere um auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, aufeinander abgestimmt werden.

Zu 1.1.3 :
Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan sowie in die Begründung aufgenommen, dass im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Zu 1.1.4 :
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.
Der Hinweis zum Entwicklungsgebot berührt in erster Linie die im Rahmen der 68. Flächennutzungsplanänderung geplanten Darstellungen.

- Der Umweltbericht soll gemäß Nr. 3 b der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt enthalten. Im Umweltbericht ist somit das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben.

- Nach der Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen Umweltbericht und „wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände" nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) (*Bayer.VGH, Urteil v. 13.12.2012 - 15 N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 - 4 CN 3/12 -*). § 3 Abs. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Das Fachdezernat **Dez. 51.1** – Landwirtschaft – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wagner i.V.

STELLUNGNAHME: 1.2 Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises als Behörde der Landesverwaltung, Schreiben vom 07.05.2015

DER LANDRAT
DES LAHN-DILL-KREISES
als Behörde der Landesverwaltung

Landrat als Behörde der Landesverwaltung· Postfach 19 40 35573 Wetzlar

PLANUNGS- 11. MAI 2015

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“,
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Planungsverfahren wurde geprüft, soweit nach den Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) meine Zuständigkeit gegeben ist.

Zu den Sachbereichen

- Fischerei,
- öffentliche Sicherheit,
- Verkehr,

bestehen keine Bedenken.

Eine Stellungnahme der Abteilung Bauen und Umwelt, incl. der Aufgabenbereiche UNB und UWB, erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jochem

Aufsichts- und
Kreisordnungsbehörden

Kommunal- u.
Finanzaufsicht

Datum
7. Mai 2015
Unser Zeichen:
15.1 – 215.7 b
Ansprechpartner:
Frau Rothe-Krüger
Telefon Durchwahl:
06441 407-2102
Telefax Durchwahl:
06441 407-2900
Gebäude:
Eduard-Kaiser-Str. 38
Zimmer-Nr.:
115
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
bettina.rothe-krueger
@lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
23.04.2015
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Eduard-Kaiser-Straße 38
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Wunderlich, Grischa

Von:	JuergenWeinand@bundeswehr.org im Auftrag von baiudbwtoeb@bundeswehr.org
Gesendet:	Mittwoch, 29. April 2015 15:07
An:	Wunderlich, Grischa
Betreff:	Ihr Schreiben vom 23.04.2015; 6103-NH-04-3.Änd:-whg

3. Änderung des BBP Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg" OT Naunheim i.V.m. 68. Änderung des FNP für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Auswertung der im Internet bereitgestellten Unterlagen bestehen seitens der Bundeswehr bis zu einer Bauhöhe von 30 m über Grund keine Bedenken.

Sollte im weiteren Verfahren diese Bauhöhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung unserseits nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weinand

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 29.04.2015

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 321-2015**
Ihr Zeichen:	Herr Grischa Wunderlich
Ihre Nachricht vom:	28.04.2015
Ihr Ansprechpartner:	Dieter Schwetzler
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail:	dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	30.04.2015

Wetzlar,
Gemarkung Naunheim
"Am Waldgirmeser Weg"
Bauleitplanung; 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich
Az.: 6103-NH-04-3.Änd.-whg
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.4.1 über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

1.4.1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

1.4.1 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Schreiben vom 30.04.2015

Zu 1.4.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine konkreten Bauvorhaben vorbereitet werden, besteht in diesem Rahmen zunächst kein weiterer Handlungsbedarf.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, Schreiben vom 26.05.2015

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 29. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH. VERW | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.
ha.
Wundlich

HESSEN

HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Aktenzeichen	P 22
	Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim, B-Plan Nr. 4
Bearbeiter/in	Herr Weber
Durchwahl	-22
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de
Fax	-27
Ihr Zeichen	6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht vom	23.04.2015
Datum	26.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ – 3. Änderung

68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeserer Weg“, Naunheim

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellung ab:

Forstliche Belange werden von o. b. Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Harald Dersch

STELLUNGNAHME: 1.6 Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar, Schreiben vom 23.05.2015

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH.-ZI. | HAUSH.-VERW. | SG
SG | SG | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAL

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV

Verb. LDK u. Wz, Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
Tel.: 06441 / 87301
E-Mail
ThomakaJ@forst.hessen.de

Magistrat der
Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Asslar, den 23.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, Az. 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ und die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörg Thomaka

STELLUNGNAHME: 1.7 Kreisausschuss, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Schreiben vom 27.05.2015

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

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

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
27.05.2015
Unser Zeichen:
26.2/2015-BEW-23-003
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
C 502
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
23.04.2015
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Vorgang: **Bauleitplanung**
3. Änderung des B-Plans Nr.4
68. Änderung des FN-Plans
'Am Waldgirmeser Weg'
Beteiligung gemäß §4 (1) BauGB in Wetzlar,
Gemarkung Naunheim, Flur 9, Flurstück 300/0

VORABSTIMMUNG gemäß §4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wunderlich,

zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferrandstreifen werden nicht berührt.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § **1** der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ vom 13.05.2005, GVBl. I, S. 419, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Grundwasser

1.7.1

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich

1.7.1 beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Niederschlagswasser

1.7.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 WHG und § 37 HWG zu verwerten. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. In Gewerbegebieten ist das Niederschlagswasser nach kritischer und unkritischer Herkunft getrennt abzuleiten, kritische Flächen sind an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Wassergefährdende Stoffe, Gewerbliches Abwasser

1.7.3 Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Wasserbehörde gemäß den Vorgaben des WHG und des HWG anzuzeigen. Auch bei Anfall von gewerblichem Abwasser wird auf die wasserrechtlichen Vorgaben verwiesen.

Bodenschutz

1.7.4 Für die bodenschutzrechtlichen Belange liegt die Zuständigkeit hier bei der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen auf die grundsätzliche Berücksichtigung der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB hin.
In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) im Februar 2011 herausgegebene „Arbeitshilfe zu Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen".

Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. S. Köhler

Silke Köhler

Zu 1.7.1:
Der Hinweis wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Zu 1.7.2:
Der Hinweis wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Hinweise zur Abwasserbeseitigung und der Verwertung von Niederschlagswasser werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Zu 1.7.3:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.7.4:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30

35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
15. MAI 2015
Wunderlich
ha.

Ihre Referenzen: Ihr Schreiben vom 23.04.2015
Ansprechpartner: Bettina Klose
Durchwahl: (0641) 963-7195
Datum: 12.05.2015
Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse. Ihr Schreiben ging daher bei uns erst am 08.05.2015 ein.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

1.8.1

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Gegen oben genannten Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telekontakte: Telefon +49 641 9 63-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.8 Telekom, Schreiben vom 12.05.2015

Zu 1.8.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine neuen Verkehrswege festgesetzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht entsprechend kein weiterer Handlungsbedarf.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. i.A.

Peter Wawretschka Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest			BPl. Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg"	
PTI	Fulda				
ONB	Wetzlar	AsB	3		
Bemerkung:		VsB	6441A	Sicht	Lageplan
		Name	Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Maßstab	1:1250
		Datum	13.05.2015	Blatt	1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.9 Energienetz Mitte GmbH, Schreiben vom 29.04.2015

EnergieNetz Mitte

EnergieNetz Mitte GmbH | Monteverdistraße 2 | 34131 Kassel

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt, SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT
EING.: 04. MAI 2015
STAD
GBSCH-ZI. | HAUSH. VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SSL
PLANUNG | UNTERHALT. | HAL.TECHN.

EnergieNetz Mitte GmbH
Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
www.EnergieNetz-Mitte.de

Netzregion Wetzlar/Marburg
Wilfried Meisel
Tel. +49 6441/9544-4464
Fax +49 6441/9544-2593
wilfried.meisel@energienetz-mitte.de

Vorsitzende des Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEFF

29. April 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
Ihr Schreiben vom 23. April 2015, Ihr Zeichen: (6103-NH-04-3.Änd.-whg)
Unser Zeichen: 137332

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme.

Unsererseits bestehen keine Anregungen oder Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung. Die EnergieNetz Mitte GmbH betreibt im benannten Planungsbereich keine Versorgungsanlagen.

Freundliche Grüße

Meth Meisel

Ein Unternehmen der **EAM** Gruppe

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.10 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Schreiben vom 13.05.2015

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL.
EING.: 15. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL.
GESCH-ZL. | HAUSH. VERW. | S1
S2 Wundrich | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL.
PLANUNG | ALT. | HAUSTECHN.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

Ihr Zeichen:	6103-NH-04-3-Änd.-whg
Ihre Nachricht vom:	23.04.2015
Unser Zeichen:	sm-gr
Auskunft erteilt:	Rainer Schmidt
Telefon:	0641 9506-150
Telefax:	0641 9506-197
E-Mail:	rschmidt@zmw.de
Datum:	13.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68 Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger ToeB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) nicht berührt.

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen des ZMW.

Sollte der räumliche Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung unverändert bleiben, ist eine weitere Beteiligung (Offenlegung gem. § 3.2 BauGB etc.) des ZMW nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Abteilungsleiter Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

04/2015

Hausanschrift:	Postanschrift:	Verbandsvorsitzender:	Handelsregister:	Bankverbindung:
Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zmw.de Internet: www.zmw.de	Bürgermeister Christian Somogyi **Stellv. Verbandsvorsitzender:** Bürgermeister Ulrich Künz	Amtsgericht Gießen HRA 2484 **Steuer-Nr.:** 020 226 80117	Sparkasse Gießen Konto: 200 506 000 (BLZ 513 500 25) IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 BIC: SKGIDE5F

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.11 Wasserverband Kleebach, Schreiben vom 04.05.2015

Wasserverband Kleebach

Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

PLANUNGS-UNTERLAGE
EING.: 06. MAI 2015
STADTPLANUNG SGL:
GESCH.-Z. PLAN-NR.
SZ SG
z. Wv. Umdgid
RICHTNR.
PLANUNG

Ihr Zeichen:	Herr Wunderlich
Ihre Nachricht vom:	23.04.2015
Unser Zeichen:	buß-rüb
Auskunft erteilt:	Frau Buß
Telefon:	0641/9506-114
Telefax:	0641/95066114
E-Mail:	kbuss@zmw.de
Datum:	04.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

den geplanten Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.
Im Plangebiet sind keine überörtlichen Verbandsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen.

Sollte der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unverändert bleiben, ist eine weitere Beteiligung des Wasserverbandes Kleebach nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Kerstin Buß
Kerstin Buß

02/2015

Hausanschrift:	Postanschrift:	Verbandsvorsteher:	Bankverbindung:
Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zmw.de Internet: www.zmw.de	Bürgermeister a. D. Karl-Heinz Schäfer **Stellv. Verbandsvorsteher:** Bürgermeister Jörg König	Sparkasse Gießen Konto: 242 001 157 (BLZ 513 500 25) IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57 BIC: SKGIDE5F

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
6103-NH-04-3.Änd.-whg, Wunderlich	23.04.2015	PLEdoc GmbH	**1284580**	**08.05.2015**

3. Änderung des BBP Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des FNP für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Geschäftsführer: Kai Dargel
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Zertifikatsnummer 50-9001 AU 6020

DVGW ISO 9001

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 08.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.13 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Schreiben vom 18.05.2015

unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt – SG Stadtplanung
Herr Grischa Wunderlich
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 / 7818 - 180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 146842

Datum
18.05.2015

Seite 1/1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim, 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.14 enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Schreiben vom 18.05.2015

enwag
energie · wasser · gesellschaft

enwag · energie- und wassergesellschaft mbh · Postfach 2680 · 35536 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT
20. MAI 2015

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35576 Wetzlar

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Helmut Hofmann/Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 41/1 70
helmut.hofmann@enwag.de
vincenzo.licari@enwag.de
18. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“ Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten enwag, Abteilungen Strom-, Gas- und Wasserversorgung, bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Wenn Sie Fragen haben, sind Herr Hofmann und Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

Geschäftsführung: Dipl.-Volksw. Wolfgang Schuch, Dipl.-Ing. Detlef Stein · Vorsitzender Aufsichtsrat: Oberbürgermeister Wolfram Dette · Handelsregister Wetzlar HRB 1025
Konten: Sparkasse Wetzlar, IBAN: DE02 5155 0035 0000 0282 25, BIC: HELADEF1WET
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE11 5139 0000 0071 0387 00, BIC: VBMHDE5FXXX · Postbank Frankfurt, IBAN: DE69 5001 0060 0025 6696 01, BIC: PBNKDEFFXXX
energie- und wassergesellschaft mbh ist betriebsführendes Unternehmen der Gasversorgung Lahn-Dill GmbH · USt-ID-Nr.: DE 112 590 439

Wunderlich, Grischa

Von: kuhl@lahndill.ihk.de
Gesendet: Dienstag, 2. Juni 2015 16:08
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zur Änderung der Bauleitpläne "Am Waldgirmerser Weg"

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stt. Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
68. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Am Waldgirmerser Weg“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr Herr Wunderlich,

1.15.1

wir erkennen den Bedarf, das Plangebiet im Stadtteil Naunheim städtebaulich neu zu ordnen. Bei der Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet und den Festsetzungen im Gewerbegebiet müssen die Belange der bestehenden Gewerbe- betriebe berücksichtigt werden. Daher müssen diese Betriebe in vollem Umfang Bestandsschutz genießen und ebenso Erweiterungsmöglichkeiten bei Bedarf vorhanden sein. Dies sollte bei der städtebaulichen Neuordnung berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

Saskia-J. Kuhl
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Dipl.-Geogr. Saskia-Jane Kuhl
Stellv. Leiterin der Geschäftsbereiche
Standortpolitik | Umwelt | Innovation

Am Bahnhof 12-16, 35216 Biedenkopf
Tel.: 06461 9595- 1220
Fax: 06461 9595- 2230
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

Mut bewegt. 1865 - 2015

Besuchen Sie uns im Internet: www.ihk-lahndill.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren oder die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Vermeiden Sie drucken! Muss es trotzdem sein? Doppelseitiges Drucken spart bei 100 Blatt Papier 480 g CO2!

1

Zu 1.15.1:
Der Hinweis wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden unter Beachtung der Bestandssituation der Gewerbebetriebe getroffen. Sowohl hinsichtlich der festgesetzten Art, als auch des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wird der Bestand gesichert und den bestehenden Betrieben darüber hinaus Möglichkeiten für Betriebserweiterungen gewährt. Dem genehmigten aber derzeit leer stehenden Penny-Markt wird durch eine Fremdkörperfestsetzung ein „erweiterter Bestandsschutz“ eingeräumt. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Marktes werden hingegen begrenzt, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes. Hier kann der Anregung daher nicht in Gänze entsprochen werden. Die Fläche wird jedoch weiterhin mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen, so dass insgesamt die Belange der Wirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Entlang der L 3285 wird in der vorliegenden Bebauungsplanung die Baugrenze des angrenzenden Mischgebietes so geführt, dass eine Bebauung innerhalb gem. § 23 Abs. 1 HStrG geltenden Bauverbotszone ausgeschlossen wird. Die sich innerhalb der Bauverbotszone befindlichen Teile der Gewerbebauten werden entsprechend nicht mit in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen. Dies hat zur Folge, dass für diese Gebäudeteile über den Bestandsschutz hinausgehende Bestands- und Funktionsänderungen unzulässig sind. Auf Grundlage der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme von Hessen Mobil vom 27.05.2015 wird eine Änderung des Verlaufs der Baugrenze vorgenommen. Die Baugrenze wird so verlegt, dass sie den Gebäudebestand mit einbezieht, so dass nun auch Bestands- und Funktionsänderungen möglich sind.

Der Bestandsschutz für bestehende Betriebe gilt ansonsten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.16 Handelsverband Hessen-Süd e. V. , Schreiben vom 13.05.2015

Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt/Main

An den Magistrat
Der Stadt Wetzlar
Stadtplanungsamt
Postfach 2120

35573 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 15. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH. VERW. | S1
S2 Wendlich | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | AUSBILDUNG

HANDELSVERBAND
HESSEN-SÜD

Büro Frankfurt

Flughafenstr. 4a
60528 Frankfurt

Ihr Ansprechpartner: Christina Saul
Unser Zeichen: Sl/wb/

Telefon: 069-133091-0
Telefax: 069-133091-99

E-Mail:
Saul@einzelhandelsverband.de

Frankfurt am Main, 13. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.04.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.04.2015, mit dem Sie uns in der im Betreff angegebenen Angelegenheit um unsere Stellungnahme gebeten hatten.

Nach Prüfung der uns dankenswerterweise zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir gegen den in Rede stehenden Bebauungsplanentwurfs derzeit keine Bedenken haben.

Im Plangebiet soll sowohl ein Wohngebiet, ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt werden. Nach den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen soll im Gewerbegebiet die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden. Es ist geplant, die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zuzulassen.

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ist es zu begrüßen, dass Einzelhandelsbetriebe in dem festzusetzenden Gebiet nur sehr eingeschränkt zugelassen werden sollen. Da nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen die Vorhaben des Bebauungsplans grundsätzlich die Funktionsfähigkeit des Wetzlarer Einzelhandels nach unseren Einschätzungen nicht beeinträchtigen, bestehen derzeit gegen den Bebauungsplanentwurf unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Saul

Ass. Christina Saul

Telefon: (0 69) 13 30910
Telefax: (0 69) 13309199
E-Mail: service@einzelhandelsverband.de
www.einzelhandelsverband.de

Vereinsregisternummer: VR 13964
Sitz des Vereins: Frankfurt/Main
Präsidentin: Tatjana Steinbrenner
Hauptgeschäftsführer: Michael Kullmann

Frankfurter Volksbank eG
BLZ 501 900 00
6200012672

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.17 Handwerkskammer Wiesbaden, Schreiben vom 30.04.2015

Handwerkskammer Wiesbaden

Handwerkskammer Wiesbaden
Postfach 29 60 • 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Herrn Grischa Wunderlich
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

04. MAI 2015

Technologie- und Umweltberatung

3. Änderung des Bebauungsplans sowie 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmser Weg", Naunheim, Wetzlar

30. April 2015

Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.Änd.-whg
Unser Zeichen: III.2-Gü
VOR-15420-B3L0Z0

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill, Geschäftsstelle Wetzlar, als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Dunschen
Abteilungsleiter

Ansprechpartner:
Claudia Gückel
Telefon 0611 136-193
Telefax 0611 136-8193
claudia.gueckel@hwk-wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden

info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Klaus Repp

Hauptgeschäftsführer:
Dipl.-Ök. Harald Brandes

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 16:30 Uhr

Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

Wiesbadener Volksbank
BLZ 510 900 00
Konto 290 904
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15
Konto 100 000 253
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53
BIC (Swift-Code) NASSDE55XXXIBAN

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.18 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Schreiben vom 27.05.2015

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL: k
GESCH-ZI. | HAUSH VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
x Hr. Wunderlich
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

HESSEN

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443. 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str.30
35578 Wetzlar

Aktenzeichen 34.c.1/2 - BE 5.2 Ar

Dst.-Nr.	0483
Bearbeiter/in	Sebastian Arens
Telefonnummer	02771/840-278
Telefax	02771/840-450
E-Mail	sebastian.arens@mobil.hessen.de
Datum	27. Mai 2015

BAB A 45, L 3285, Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, Az.: 6103-NH-04-3.Änd, Herr Wunderlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.a. Bauleitplanung gebe ich meine Stellungnahme ab. Diese beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung sowie die der Straßen.

1.18.1 Entlang der BAB A 45 gilt in einem 40,00 m breiten Streifen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 100,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Entlang der L 3285 beträgt die Bauverbotszone 20 m ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und die Baubeschränkungszone 40 m (§ 23 Hessisches Straßengesetz). Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BAB A 45 sowie der L 3285 sind in dem o.a. Bebauungsplan dargestellt.

1.18.1 Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Werbung, Fahrwege, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Lärmschutzwälle) usw.

Einer festgesetzten Baugrenze entlang der L 3285 entsprechend bestehender Gebäude wird zugestimmt. Generell genießen bereits vorhandene Gebäude

Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de

Telefon: 02771/840-0
Fax: 02771/840-300
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Zu 1.18.1:
Die Hinweise werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
Die Baugrenze wird so verlegt, dass sie den Gebäudebestand mit einbezieht. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche auch über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Bestands- und Funktionsänderungen möglich sind. Eine Weiterentwicklung des Bestandes auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone wäre hingegen bauplanungsrechtlich nur auf dem Befreiungswege und damit nur unter Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen möglich. Eine Genehmigung solcher Vorhaben kann folglich nur auf Grundlage einer Ausnahme vom Bauverbot durchgeführt werden.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

	und Stellplätze Bestandsschutz. Hinsichtlich der in den Antragsunterlagen
1.18.1	erwähnten möglichen Weiterentwicklung des Bestandes teile ich mit, dass die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zulassen kann, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
1.18.1	Zu baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung bzw. Genehmigung erforderlich. Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone ist lediglich an der Stätte der Leistung zulässig, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
	Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die L 3285 und Stadtstraßen. Ich gehe davon aus, dass es infolge der o.a. Bauleitplanung zu keinem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3285 kommen wird.
1.18.2	Die Sichtfelder der vorhandenen Anbindung zur L 3285 sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) im Bebauungsplan entsprechend darzustellen, zu bemaßen, einzuhalten und dauerhaft freizuhalten.
1.18.3	Es ist sicherzustellen, dass bestehende Gehölze das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der L 3285 sowie im Bereich der bestehenden Einmündungen nicht einschränken.
1.18.4	Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zur Landesstraße werden nicht zugelassen. Eine entsprechende Signatur ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.
1.18.5	Die ordnungsgemäße Entwässerung der L 3285 ist zu gewährleisten. Von den befestigten Flächen darf dem Straßengrundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
1.18.6	Der 6-streifige Ausbau der BAB A 45 wurde vom Land Hessen für den Bundesverkehrswegeplan 2015 gemeldet. Bei einem 6-streifigen Ausbau würde die Richtungsfahrbahn Hanau im Bereich der Verziehung von 2 auf 3 Fahrstreifen zum Teil deutlich verbreitert.
1.18.7	Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind nach derzeitigem Stand ausgeschlossen.

Unter der Maßgabe, dass meine Hinweise beachtet werden, bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken hinsichtlich der o.a. Bauleitplanung.

Ich bitte die Stadt, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und nach Verfahrensende eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis für mein Archiv zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sebastian Arens

2/2

Zu 1.18.2:
Der Anregung wird nicht entsprochen. Da sich die Sichtdreiecke vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befänden, sind weitergehende Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

Zu 1.18.3:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.4:
Der Hinweis wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Bereiches übernommen, in dem die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zur L 3285 unzulässig ist.

Zu 1.18.5:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.6:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.18.7:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

HESSEN

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
EING.: 05. MAI 2015
STADTPLANUNG
GESCH-ZI. | HAUSH-VERM. | S2 | S3 | HOCHBAU | PLANUNG

Aktenzeichen
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie/Inventarisation
0611 6906-176
0611 6906-137
s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

04.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 23.04.2015, ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

1.19.1 „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

GESAMTSEITEN 01

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.19 HessenARCHÄOLOGIE, Schreiben vom 04.05.2015

Zu 1.19.1:
Der Hinweis wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.20 Finanzamt Wetzlar, Schreiben vom 28.04.2015

Finanzamt
Wetzlar

HESSEN

Finanzamt Wetzlar, Postfach 15 20, 35525 Wetzlar

Stadt Wetzlar
SG Stadtplanung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR		AL
EING.: 30. APR. 2015		
STADTPLANUNG	SGL:	
GESCH-ZI.	HAUSH./VERW.	S1
S2	S3	SAN
HOCHBAU	SGL:	
PLANUNG	UNTERHALT.	HAUSTECHN.

IdNr.	
Steuernummer/ Geschäftszeichen	**Bew 1**
Bearbeiter/in	Herr Kunz
Zimmer	14
Telefon	(06441) 202-6920
Fax	(06441) 202-6810
Dienstgebäude	Bergstr. 54
Ihr Zeichen	6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht	23.04.2015
Datum	28.04.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht des Finanzamts Wetzlar bestehen keine Einwände gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes. Meines Erachtens erübrigt sich eine weitergehende Stellungnahme unsererseits zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, da dies nicht zu den Fachkompetenzen unserer Behörde gehört. Sollte ich mit dieser Annahme falsch liegen, so bitte ich höflichst um Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kunz

Bitte geben Sie stets die IdNr(n). und vorerst zusätzlich die Steuernummer oder das Geschäftszeichen an. Vielen Dank!

Sprechzeiten: Finanzservicestelle (FIS) - montags bis mittwochs von 08:00 - 15:30 Uhr, donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr und freitags von 08:00 - 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung
Gleitende Arbeitszeit: Anrufe bitte in der Telefon-FIS montags bis donnerstags von 08:00 - 15:30 Uhr und freitags von 08:00 - 12:00 Uhr
Anschrift: Frankfurter Straße 59 · 35578 Wetzlar · Telefon (0 64 41) 2 02-0 · Telefax (0 64 41) 2 02-68 10
E-Mail: poststelle@FA-WEZ.Hessen.de · Internet: www.finanzamt-wetzlar.de
Bankverbindungen: LB Hessen-Thüringen, BIC HELADEFFXXX, IBAN DE36 5005 0000 0001 0004 88 · DT BBK Fil Gießen, BIC MARKDEF1513, IBAN DE44 5130 0000 0051 3015 08 · Gläubiger-ID DE31ZZZ00000076720

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.21 Gemeinde Lahnau, Schreiben vom 08.05.2015

Lahnau

Gemeinde Lahnau, Postfach 1130, 35631 Lahnau

Magistrat der
Stadt Wetzlar
Postfach 2120
35573 Wetzlar

13. MAI 2015
STADTPLANUNG
Wundrich

Gemeinde Lahnau
Der Gemeindevorstand

Rathausplatz 1-5, Haus Nr. 2
35633 Lahnau
www.lahnau.de

Ihr Ansprechpartner:
Frau Jana Hasilbach
Bau- und Liegenschaftsverwaltung,
Umweltberatung
Kontakt:
Tel.: 06441 9644-31
Fax: 06441 9644-53
E-Mail: j.hasilbach@lahnau.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
6103-NH-04-3.Änd.whg		hs.	08.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit hat die Gemeinde Lahnau weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Schultz
Bürgermeister

So erreichen Sie uns:
Tel.: 06441 9644-0
Fax: 06441 9644-44
E-Mail: gemeinde@lahnau.de

Wir sind für Sie da:
Mo u. Di: 08:00-12:00 u. 14:00-15:30 Uhr
Do: 08:00-12:00 u. 14:00-17:30 Uhr
Fr: 08:00-12:00 Uhr
Termine nach Absprache möglich!

Bankverbindung:
Volksbank Heuchelheim
IBAN: DE81 5136 1021 0003 6007 00 **BIC:** GENODE51HHE
Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE88 5155 0035 0028 0007 01 **BIC:** HELADEF1WET

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.22 Universitätsstadt Gießen, Schreiben vom 11.05.2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gießen

Universitätsstadt Gießen - Stadtplanungsamt - Postfach 11 08 20 - 35353 Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Auskunft erteilt: Herr Dr. Richter
Zimmer-Nr.: 03-152
Telefon: 0641/306-1357
Telefax: 0641/306-2352
E-Mail: manfred.richter@giessen.de

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR
13. MAI 2015
STADTPLANUNG
Wunderlich

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ihr Schreiben vom	Datum
6103-NH-04-3.Änd.-whg	-61-/Ri	23.04.2015	11.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg",
68. Änderung des Flächennutzungsplans
Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und der 68. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Dr. Hölscher
(Amtsleiter)

Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Telefon 0641 306-0
Telefax 0641 306-2323
stadtgiessen@giessen.de

Sparkasse Gießen
IBAN: DE83 5135 0025 0200 5020 00
BIC-SWIFT: SKGIDE5F

und Konten bei
weiteren Banken in
der Stadt Gießen

www.giessen.de

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.23 Stadtverwaltung Wetzlar - Tiefbauamt, Schreiben vom 27.05.2015

Wunderlich, Grischa

Von:	Amend, Michaela
Gesendet:	Mittwoch, 27. Mai 2015 14:00
An:	Wunderlich, Grischa
Cc:	Jente, Sandra
Betreff:	Bauleitplanung der Stadt Wetzlar - Ihre Anfrage vom 23.04.2015

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
Stellungnahme des Tiefbauamtes

Hallo Herr Wunderlich,

das Tiefbauamt erstattet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Michaela Amend

STADT WETZLAR

Stadtverwaltung Wetzlar
Tiefbauamt
Sekretariat
35573 Wetzlar

Telefon: 06441 99-6601
Telefax: 06441 99-6604
E-Mail: michaela.amend@wetzlar.de
E-Mail: tiefbauamt@wetzlar.de

1

Amt für Brandschutz
Vorbeugender Brandschutz

Wetzlar, den 21.06.2015
32/37 Ra. Tel.: 3702

Planungs- und Hochbauamt
Stadtplanung -61-

Herr Wunderlich

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 21. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL.
GESCH-ZI. | HAUSH VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL.
PLANUNG | BAUTEPAD | HAUSDIENST

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“ Naunheim
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gegen die Änderung des oben näher bezeichneten Bebauungsplanes bestehen seitens des Vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.

Im Auftrag

Rautzenberg

Magistrat der Stadt Wetzlar
BÜRO DES MAGISTRATS -01-
-Lokale Nahverkehrsorganisation-

Wetzlar, 28.04.2015
Tel.: 1058

Planungs- und Hochbauamt -61-

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 29. APR. 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH./VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg" im Stadtteil Naunheim und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gegen die Planungen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Schieche

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.25 Magistrat der Stadt Wetzlar - Büro des Magistrats 01 / Lokale Nahverkehrsorganisation, Schreiben vom 28.04.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.26 Stadtverwaltung Wetzlar – Ordnungsamt - Straßenverkehrsbehörde / Verkehrssicherheit, Schreiben vom 05.05.2015

Ordnungsamt
Straßenverkehrsbehörde
-Verkehrssicherheit-

Wetzlar, 20.03.2015
Tel. 3229

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 05. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL: 7k
GESCH-ZI. | HAUSH. VERW. | S1
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

Planungs- und Hochbauamt -61-
SG Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar;
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim;
68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende verkehrsrechtliche Beurteilung kann erst nach Vorlage der Detailplanung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fremdt

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.27 Der Kreisbrandoberinspektor des Lahn-Dill-Kreises, Schreiben vom 21.05.2015

Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisbrandinspektor
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Der Kreisbrandinspektor des Lahn-Dill-Kreises
Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Postfach 2120
35573 Wetzlar

PLANUNGS-
EING.: 26. MAI 2015
STADTPLANUNG
GESCHÄFTSZ.
S2
S3
HOCHBAU

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar / B- und F-Plan
Am Waldgirmeser Weg
35584 Wetzlar - Naunheim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg" Naunheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die beabsichtigte Bauleitplanung werden die von der Brandschutzdienststelle des Lahn-Dill-Kreises zu vertretenden Belange nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schumacher

Fachdienst
Gefahrenabwehr
und -bekämpfung

Datum:
21.05.2015
Unser Zeichen:
22.1-VB-41.466
Ansprechpartner(in):
Frau Westermann
Telefon Durchwahl:
06441 407 - 2879
Telefax Durchwahl:
06441 407 - 2902
Gebäude Zimmer-Nr.:
0.17
Telefonzentrale:
(06441) 407 - 0
E-Mail:
anja.westermann@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
23.04.2015
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg

Hausanschrift:
Franz-Schubert-Str. 4
35578 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. - Mi.
07:30 - 12:30 Uhr
Do.
07:30 - 12:30 Uhr und
13:30 - 18:00 Uhr
Fr.
07:30 - 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

STELLUNGNAHME: 1.28 Stadtverwaltung Wetzlar – Amt für Umwelt und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.05.2015

Amt für Umwelt und Naturschutz
- Untere Naturschutzbehörde -

Wetzlar, 26.05.2015
-39- Schubert Tel.: 3908

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT
EING.: 27. MAI 2015
STADTPLANUNG
GESCH.-Z.: HAUSH.-VERM.: BP
SG: SG: PA:
HOCHBAU: SGL:

-61-

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Az.: 6103.NH-04-3.Änd.-whg

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in Naunheim wird mit der 3. Änderung erweitert und soll die Zulässigkeit weiterer Nutzungen regeln. Die Erweiterung umfasst bereits gem. § 34 BauGB bebaute Bereiche. Die geplanten Festsetzungen führen dabei zu keiner wesentlichen Erhöhung, sondern in Teilbereich zu einer Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung. Wir können der Argumentation des Umweltberichts daher folgen und sehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe durch den Bebauungsplan vorbereitet.

1.28.1

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Durch die Wahrung der Biotopschutzfrist bei der Baufeldräumung und bei Gehölzentfernungen können Konflikte jedoch vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass die arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gem. §§ 39, 44 BNatSchG bei dem tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft erneut zu prüfen sind. Hierbei kann auf die Erkenntnisse des Umweltberichts zurückgegriffen werden.

I. A.

K. Schubert

Zu 1.28.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Amt für Umwelt und Naturschutz
- 39 -

Wetzlar, den 27.05.2015
39-01-07-61
140122_Am_Waldgirmeser_Weg_BPlan_Nr_4.doc

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR | AL
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | SG.: 7
GESCH.ZI. | HAUSH. VERW. | BT
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL.:
PLANUNG | UNTERHALT. | HALSTECHN.

Planungs- und Hochbauamt
Abt. Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungs- und Hochbauamtes vom 23.04.2015
Az.: 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Stellungnahme zu „Altlasten/Bodenschutz" und „Kampfmittel"

zu „Altlasten/Bodenschutz"

Sowohl im Rahmen der Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Themas „Altlasten" bisher nur darauf hingewiesen, dass hierzu keine Hinweise bzw. Daten vorliegen. In der Anlage sind daher die Informationen, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Altflächendatei enthalten sind, beigefügt. Diese Kenntnisse sollten in geeigneter Weise bei den Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes ergänzt werden. Neben der Aufnahme der Informationen in die Begründung zum Bebauungsplan sollten diese auch im Umweltbericht bei den Schutzgütern berücksichtigt werden. Zusätzlich sollte analog zu dem Ergebnis einer Abstimmung zwischen -39- und -61- beim Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße" eine Kennzeichung der Flächen im Bebauungsplan vorgenommen und eine „Textliche Festsetzung" aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang sei noch einmal an die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen zum Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße" erinnert. Das RP empfiehlt dort - bereits im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes - eine weitergehende Ermittlung von Sachverhalten zu den Altstandorten durchzuführen.

1.29.1

Der Vollständigkeit halber sei abschließend noch darauf hingewiesen, dass angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Altablagerung „Am Leedmorgen" im Altflächenkataster enthalten ist (vgl. Nr. 9 in der Anlage). Zu dieser

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.29 Stadtverwaltung Wetzlar – Amt für Umweltschutz - 39, Schreiben vom 27.05.2015

Zu 1.29.1:
Die Anregung wird berücksichtigt.
Die Altstandorte werden im Textteil des Bebauungsplans im Bereich „Kennzeichnungen und Hinweise" aufgeführt. Es erfolgt dort zudem ein Verweis darauf, dass Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Bereich der Altstandorte, bei denen in den Boden eingegriffen wird, nur vorgenommen werden dürfen, sofern durch Untersuchungen sichergestellt ist, dass keine Gefährdung durch schädliche Bodenveränderungen vorliegt und die Ergebnisse der Untersuchungen mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Ferner wird auf die ausführliche Darstellung der Altstandorte in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Altablagerung wurde in der Vergangenheit bereits eine Einzelfallrecherche durchgeführt. Hinsichtlich der bewerteten Schutzgüter wurde kein dringender Handlungsbedarf festgestellt. Auswirkungen von dieser Altablagerung auf das Gebiet des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Grundsätzlich zu begrüßen ist die bisher häufig vernachlässigte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden im Umweltbericht. Da zur Beurteilung insbesondere die Karte zur Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie herangezogen wurde, erscheint eine Überarbeitung des Kapitels entsprechend der Ausführungen in der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011) jedoch sinnvoll. Die Schlussfolgerung auf Seite 23 des Umweltberichtes *„Das Planungsgebiet hat bezüglich der vorgenannten Kriterien keine oder nur geringe Funktionen."* sollte im Hinblick auf die Bodenfunktionen formuliert und näher erläutert werden. Auch die Auswirkungen der Planung sollten sich auf die Bodenfunktionen beziehen und anhand der Wirkfaktoren (Bodenabtrag, Bodenversiegelung, Auftrag/Überdeckung, Verdichtung, Stoffeintrag, Grundwasserstandsänderung, …) diskutiert und bewertet werden.

1.29.2 Vor dem Hintergrund des sehr oft zu beobachtenden fachlich inakzeptablen Umgangs beim und mit Bodenaushub wird mit dem Hinweis unter 4.3 im Bebauungsplan der grundsätzlich zu leistende, sorgfältige Umgang mit dem Schutzgut Boden hervorgehoben. Allerdings beschränkt sich der Hinweis auf den Mutterboden und die genannten Normen sind unter anderen zu beachten. Der Hinweis sollte daher überarbeitet werden bzw. mit dem Hinweis und/oder einer textlichen Festsetzung sollte auf Besonderheiten in Bezug auf das Schutzgut Boden eingegangen werden. Im vorliegenden Fall sind dies zum Beispiel die möglichen vorhandenen Bodenbelastungen (s. o.).

zu „Kampfmittel"

1.29.3 Falls noch keine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – eingeholt wurde, sollte dies nachgeholt werden. Der Sachverhalt aus der Stellungnahme sollte in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und die Stellungnahme als Anlage aufgenommen werden. Darüber hinaus sollte – falls notwendig - eine entsprechende textliche Festsetzung bzw. ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Dr. Klein

Anlage

Zu 1.29.2:
Die Hinweise werden im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz, wird der Hinweis 4.3 „Schutz des Oberbodens" gestrichen, da er nicht als erforderlich angesehen wird. Hinsichtlich der vorhandenen Bodenbelastungen wird eine Festsetzung zu den Altstandorten in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Punkt 1.29.1)

Zu 1.29.3:
Der Hinweis wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Kampfmittelräumdienst Hessen – wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB eingeholt. Ein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, sowie Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung liegen nicht vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Auszug aus der Altflächendatei vom 18.05.2015 (ohne Maßstab)

Friedenstraße (NH)
Friedenstraße (NH)
Friedenstraße (NH)
Ostenstraße
Friedrichstraße (NH)
Karlstraße (NH)
Karlstraße (NH)
Waldgirmeser Straße (NH)
Waldgirmeser Straße (NH)
Ostenstraße
Brunnenstraße
Erdstraße
Wilhelmstraße (NH)
Wilhelmstraße (NH)
Wilhelmstraße (NH)
L 3295
An der Umgehungsstraße
A 45
Weg
Weg
Weg

1

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Waldgirmeser Straße 61-65 532.023.070-001.083

Interne Nr.:	74	max. Branchenklasse:	3
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Standortprüfung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1642

Aktenzeichen:	-	Anmeldung: 01.03.1951
Vorname:	-	Abmeldung: 31.01.1980
Nachname:	-	
Firmenname:	Dokter Karl IV	
Beschreibung:	Zimmerbetrieb	
WZ 2003:	45.22.3 Zimmerei und Ingenieurholzbau (BK: 3)	

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

2

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Karlstraße (NH) 1 532.023.070-001.039

Interne Nr.:	621	max. Branchenklasse:	3
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Standortprüfung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1699

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	-
Vorname:	-	Abmeldung:	31.12.1979
Nachname:	-		
Firmenname:	Schaefer		
Beschreibung:	Installationsgewerbe		
WZ 2003:	45.33.0 Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation (BK: 3)		

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Stand der letzten Datenerfassung: bis 30.06.2014

3

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Karlstraße (NH) 3 532.023.070-001.160

Interne Nr.:	22	max. Branchenklasse:	5
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Standortprüfung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1259
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.01.1984
Vorname: - Abmeldung: 31.08.1998
Nachname: -
Firmenname: Paul Viehmann, Inh. Dieter Viehmann
Beschreibung: Bau- und Maschinenschlosserei mit Metallbau, Handel mit Fleischereibedarf
WZ 2003: 28.12.0 Herstellung von Ausbauelementen aus Metall (BK: 4)

(2.) Betriebs-Nr.: 1256
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.01.1984
Vorname: Dieter Abmeldung: 31.08.1998
Nachname: -
Firmenname: Viehmann
Beschreibung: Bau- und Maschinenschlosserei mit Netallbau, Handel mit Fleischerbedarf
WZ 2003: 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (BK: 5)

(3.) Betriebs-Nr.: 1254
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.10.2005
Vorname: Mehmet Abmeldung: 28.02.2007
Nachname: -
Firmenname: Telli
Beschreibung: Montage von und Handel mit Fahrzeug-Reifen sowie Zubehör
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(4.) Betriebs-Nr.: 1258
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.04.2007
Vorname: Ismail Abmeldung: 30.09.2007
Nachname: -
Firmenname: Mecidiye
Beschreibung: Kfz-Aufbereitung
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

(5.) Betriebs-Nr.: 1255
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.10.2005
Vorname: Hannelore Abmeldung: 29.02.2008
Nachname: -
Firmenname: Lapp
Beschreibung: Kfz.-Reparaturwerkstatt, Groß- und Einzelhandel mit Kfz., Vermittlung von Finanzierungen, Vermietung
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(6.) Betriebs-Nr.: 1257
Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.10.2007
Vorname: Murat Abmeldung: 30.11.2008
Nachname: -
Firmenname: Demirdöver
Beschreibung: Kfz-Aufbereitung, Autoglas- und Steinschlagreparatur
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(7.) Betriebs-Nr.: 1252
Aktenzeichen: - Anmeldung: -
Vorname: - Abmeldung: 31.03.2010
Nachname: -
Firmenname: Auto-Service Schneidmüller GmbH
Beschreibung: Reparatur, Wartung, Vermietung und Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie der Verkauf von Kraftfahrzeugzu
WZ 2003: 50.20.5 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) (BK: 4)

(8.) Betriebs-Nr.: 1253
Aktenzeichen: - Anmeldung: -
Vorname: - Abmeldung: 30.09.2010
Nachname: -
Firmenname: unbekannt
Beschreibung: An- und Verkauf sowie Vermittlung von Gebraucht- und Neuwagen
WZ 2003: 50.10.2 Großhandel mit Kraftwagen (BK: 2)

(9.) Betriebs-Nr.: 5199
Aktenzeichen: - Anmeldung: 14.04.2010
Vorname: Ali Farad Abmeldung: 15.05.2013
Nachname: Baluchyar
Firmenname: -
Beschreibung: Autokosmetik (Pflege von Kfz: Waschen , Polieren u. ä)
WZ 2003: 50.20.4 Autowaschanlagen (BK: 3)

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

(4)

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Brunnenstraße 1 532.023.070-001.186

Interne Nr.:	323	max. Branchenklasse:	4
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	Denkscherz Spedition		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Zeitzeugenbefragung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 1355

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	01.10.1951
Vorname:	-	Abmeldung:	30.04.1981
Nachname:	-		
Firmenname:	Denkscherz KG		
Beschreibung:	Gueternah- und Fernverkehr		
WZ 2003:	64.12.3 Paketdienste (BK: 4)		

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

5

Altlastenrelevante Betriebsmeldungen laut HAltBodSchG

Waldgirmeser Straße 73 532.023.070-001.138

Interne Nr.:	327	max. Branchenklasse:	3
Gemarkung:	Naunheim		
Bezeichnung:	-		
Aktenzeichen:	-	Aktenzeichen RP:	-
Art der Fläche:	Altstandort	Status:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Validierung:	Zeitzeugenbefragung positiv		

Gewerbedaten

(1.) Betriebs-Nr.: 608

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	-
Vorname:	-	Abmeldung:	-
Nachname:	-		
Firmenname:	Schmidt		
Beschreibung:	Betonwarenherstellung		
WZ 2003:	26.61.1 Herstellung von Bausätzen für Fertigteilbauten aus Beton für den Bau (BK: 2)		

(2.) Betriebs-Nr.: 609

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	01.10.1979
Vorname:	-	Abmeldung:	31.03.1994
Nachname:	-		
Firmenname:	GbR Schmidt / Schmidt		
Beschreibung:	Betonwarenherstellung		
WZ 2003:	26.61.1 Herstellung von Bausätzen für Fertigteilbauten aus Beton für den Bau (BK: 2)		

(3.) Betriebs-Nr.: 607

Aktenzeichen:	-	Anmeldung:	01.02.2000
Vorname:	Evangelos	Abmeldung:	29.02.2000
Nachname:	-		
Firmenname:	Paraschakis		
Beschreibung:	Anfertigen von und Handel mit Gipsfiguren		
WZ 2003:	26.66.0 Herstellung von Erzeugnissen aus Beton, Zement und Gips, anderweitig nicht genannt (BK: 3)		

Gutachten

Keine Daten vorhanden

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei
Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Tiefbauamt	02.11.2015	2705/15 - I/618

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	09.11.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Ausbau der "Konrad-Adenauer-Promenade" (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße)
und der "Kestnerstraße" inkl. Erneuerung der Kanalisation

Anlage/n:

Lageplan

Beschluss:

Dem grundhaften Ausbau der „Konrad-Adenauer-Promenade“ (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der „Kestnerstraße“ inkl. der Erneuerung der Kanalisation wird zugestimmt.

Wetzlar, den 04.11.2015 gez. Semler

Begründung:

1.) Allgemeines

Die „Konrad-Adenauer-Promenade“ im Teilabschnitt „Amtsgericht bis Kestnerstraße“ und die „Kestnerstraße“ sind verbraucht und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Verkehrssicherheit lässt sich nur noch mit unverhältnismäßig hohem finanziellem und personellem Aufwand sicherstellen. Als dauerhafte Lösung muss der Ausbau des gesamten Straßenkörpers angestrebt werden. Dies wird auch durch ein vorliegendes Bodengutachten belegt. Die Straßen befinden sich in zentraler Lage der Kernstadt unweit des Wetzlarer Doms.
Die benachbarte „Wertherstraße“ erhielt im Zusammenhang mit der 2013/2014 vorgenommenen Kanalerneuerung eine neue Fahrbahndecke.
Bedingt durch den schlechten Zustand der städtischen Entwässerungsanlagen wird der Kanal in beiden Straßenzügen in offener Bauweise ausgewechselt.
Die Baustrecke beträgt insgesamt ca. 390,00 m und teilt sich wie folgt auf:

Konrad-Adenauer-Promenade	145 m
Kestnerstraße	245 m

Als Anlieger sind das „Amtsgericht“ und die „Lotteschule“ hervorzuheben.

2.) Vorhandener Zustand Straßenraum

Konrad-Adenauer-Promenade:
Die „Konrad-Adenauer-Promenade“ weist im Mittel eine Querschnittsbreite von ca. 8,00 m auf.
Der vorh. Ausbauquerschnitt gliedert sich aus östlicher Richtung wie folgt:

Gehweg:	Breite i. M. 1,50 m asphaltiert
Fahrbahn:	Breite i. M. 4,75 m asphaltiert
Rinne:	Breite i. M. 0,50 m Naturstein
Grünstreifen/Anlage:	Breite i. M. 1,00 m

Hier grenzt die „Siena-Promenade“ mit altem Baumbestand an.
Entlang der „Siena-Promenade“ wird geparkt. Es besteht dort ein hoher Parkdruck.

Kestnerstraße:
Die Kestnerstraße weist im Mittel eine Ausbaubreite von ca. 9,00 m auf. Der vorhandene Ausbauquerschnitt gliedert sich aus nördlicher Richtung wie folgt:

Gehweg:	Breite i. M. 1,50 m gepflastert
Fahrbahn:	Breite i. M. 4,50 m asphaltiert
Grün-/Parkstreifen:	Breite i. M. 1,50 m teilw. Schotter
Gehweg:	Breite i. M. 1,50 m asphaltiert

Die Pflanzbeete sind überwiegend ohne Einfassung und nur mit Baumschutzbügeln gesichert. Außerhalb der Bepflanzung und unter Berücksichtigung der Grundstücks-zufahrten wird dort geparkt. Unzureichende Querschnittsbreiten für den Fußgänger- und Parkverkehr sorgen für gegenseitige Behinderungen (insbesondere für den Fußgänger). Es besteht ein hoher Parkdruck.

In beiden Straßenzügen ist die vorhandene Fahrbahn geflickt. Die Entwässerungsrinnen sind teilweise überasphaltiert. Oberbau und Fahrbahn sind für derzeitige und zukünftige Verkehrsbelastungen unzureichend bemessen und somit nicht ausreichend tragfähig.
Die vorhandenen Asphaltbefestigungen sind überwiegend teerpechhaltig und müssen entsprechend entsorgt werden.

3.) Geplante Gestaltung des Straßenraumes

Der geplante Ausbau beider Straßenzüge umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3600 m^2. Der Ausbau erfolgt im Wesentlichen innerhalb bestehender Grenzen, d. h. dass lediglich der Verlauf der Fahrbahnränder neu geordnet und die Randbereiche neu gestaltet werden. Zur Optimierung der Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer sollen die beiden schmalen Straßenzüge zur **Einbahnstraße** umgestaltet werden. Die Fahrtrichtung wird vom „Amtsgericht“ über die „Konrad-Adenauer-Promenade“ durch die „Kestnerstraße“ zur „Wertherstraße“ geführt. Die Einrichtung einer Einbahnstraße setzt die Zustimmung der Anlieger im Quartier voraus.

Die Planung sieht für die fußläufigen Bereiche eine Pflasterbauweise vor. Die Fahrbahn wird in bituminöser Bauweise befestigt. Der Ausbau erfolgt im „Mischsystem“ (niveaugleicher Ausbau von Fahrbahn und Gehweg unter Verzicht der Bordanlage zur Fahrbahnbegrenzung). Durch Einrichtung einer Einbahnstraße können die Fahrbahnbreiten reduziert werden und die dringend benötigten Flächenanteile dem Fußgänger- und Parkverkehr im Straßenquerschnitt zur Verfügung gestellt werden. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung werden die zwischenzeitig gewachsenen Nutzungsansprüche der Randbebauung (Veränderung von Grundstückszufahrten) angepasst. Die bituminös befestigte Fahrbahn erhält eine Regelbreite von 4,00 m (inkl. Entwässerungsrinne). Im Zuge der „Konrad-Adenauer-Promenade“ wird die 6,00 m breite Fahrbahn aufgeteilt in eine Fahrspurbreite von ≥4,00 m und einem 2,00 m breiten Längsparkstreifen.

Je nach Flächenverfügbarkeit und unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten werden entlang der Fahrbahn Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Parkstände erhalten eine Regelbreite von 2,00 m und werden in Pflasterbauweise ausgeführt.
Im Bereich von vorh. Baumpflanzungen erhalten die Gehwege eine Mindestbreite von 1,20 m, ansonsten werden die Gehwege ca. 1,50 m breit ausgeführt. Die Pflanzbeete werden mit Hochborden eingefasst. Durch die Grundstückszufahrten und den hiermit erforderlichen Höhenanpassungen ist eine beidseitige Entwässerung entlang der Fahrbahn notwendig.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind entsprechend den Erfordernissen des zu erwartenden Schwerverkehrsanteils (i. d. R. regelmäßig Müllfahrzeuge und gelegentlich Lieferfahrzeuge und Umzugs- Lkw) ausreichend breit dimensioniert. Die gewählte Fahrspurbreite von ≥ 4,00 m bietet in der geplanten Einbahnstraße die Möglichkeit der „Vorbeifahrt“ von „Pkw an Pkw“. Ergänzender Platzbedarf (z.B. für „Pkw an Lkw“) wird durch die mögliche Mitbenutzung der standfesten Nebenanlagen geboten.

In den Anschlussbereichen an die „Wertherstraße“ werden Fußgängerquerungen im Sinne der „unbehinderten Mobilität“ vorgesehen. Geh- und Sehbehinderte werden durch ein taktiles und kontrastreiches Pflaster auf die Querung aufmerksam gemacht. Die genaue Lage wird vor Baubeginn mit dem „ Arbeitskreis Bau“ des Behindertenbeirates der Stadt Wetzlar abgestimmt.

4.) Befestigung von Fahrbahn, Parkflächen und Gehwegen

Auf der Basis der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) wird die Befestigung der Fahrbahn in die Belastungsklasse 1,0 eingruppiert.

Der sich ergebende Aufbauquerschnitt unterteilt sich unter Berücksichtigung des vorliegenden Bodengutachtens für die bituminös befestigte Fahrbahn wie folgt:

Asphalt-Deckschicht	(AC 8 D N)	0/8 mm	4,0 cm
Asphalt-Tragschicht	(AC 32 T N)	0/32 mm	14,0 cm
Frostschutzschicht		0/45 mm	≥37,0 cm

In Bereichen mit nicht ausreichender Grundtragfähigkeit gemäß Bodengutachten, wird der Einbau einer mind. 25 cm dicken Stabilisierungsschicht erforderlich.

Bedingt durch den niveaugleichen Ausbau erfolgt - aufgrund der zu erwartenden Gehwegüberfahrten - für die Nebenanlagen die Festlegung der Befestigungsklasse 0,3 in Pflasterbauweise mit 10 cm starkem Betonsteinrechteckpflaster, so dass es hier beim Befahren nicht zu Verdrückungen kommt.
Bei evtl. Hofangleichungen werden im Bedarfsfall Entwässerungsrinnen entlang der Grundstücksgrenze angeordnet.

5.) Grunderwerb

Für die Maßnahme ist kein Grunderwerb erforderlich.

6.) Kanal

Der vorhandene Mischwasserkanal in der „Kestnerstraße“ (DN 300) und in der „Konrad-Adenauer-Promenade“ (DN 400) ist in einem baulich sehr schlechten Zustand (Wurzeleinwüchse, Betonkorrosion, Lageversätze, Absackung und fehlende Rohrwandungsteile). Eine Sanierung in geschlossener Bauweise ist aufgrund des vorherrschenden Schadensbildes nicht möglich, da sich einige Schäden nur in offener Bauweise beseitigen lassen. Es ist daher eine Kompletterneuerung des Mischwasserkanals in offener Bauweise vorgesehen. Aus hydraulischer Sicht ist der vorhandene Kanal ausreichend dimensioniert, folglich wird keine Nennweitenveränderung vorgenommen.

Generell kann bedingt durch das Alter und das Schadensbild des Kanals davon ausgegangen werden, dass vorhandene Hausanschlussleitungen ebenfalls abgängig und zu erneuern sind. Um spätere Straßenaufbrüche wegen Hausanschlussleitungsschäden zu vermeiden, wird im Zuge der Baumaßnahme der Zustand der Anschlussleitungen mit einer Inspektionskamera nochmals überprüft, sodass die schadhaften Hausanschlüsse erneuert werden.

7.) Ver- und Entsorgungsleitungen

Seitens der verschiedenen Versorgungsträger werden neben der anstehenden Erneuerung des städtischen Entwässerungssystems folgende Maßnahmen gemeldet:

Wasserversorgung:	Leitungsauswechslung in der „Konrad-Adenauer-Promenade“
Gasversorgung:	**keine** Maßnahmen geplant
Telekom:	ggf. anteilige Leitungserneuerung
Unitymedia:	**keine** Maßnahmen geplant
Stromversorgung	**keine** Maßnahmen geplant
Straßenbeleuchtung:	komplett neu mit Zuleitung

Weiterhin werden entlang der Baustrecke in den Gehwegen Leerrohre zur möglichen späteren Ergänzung zukünftiger Medien im Straßenbaukörper mitverlegt.

8.) Kosten und Umlagefähigkeit

Die Kosten belaufen sich

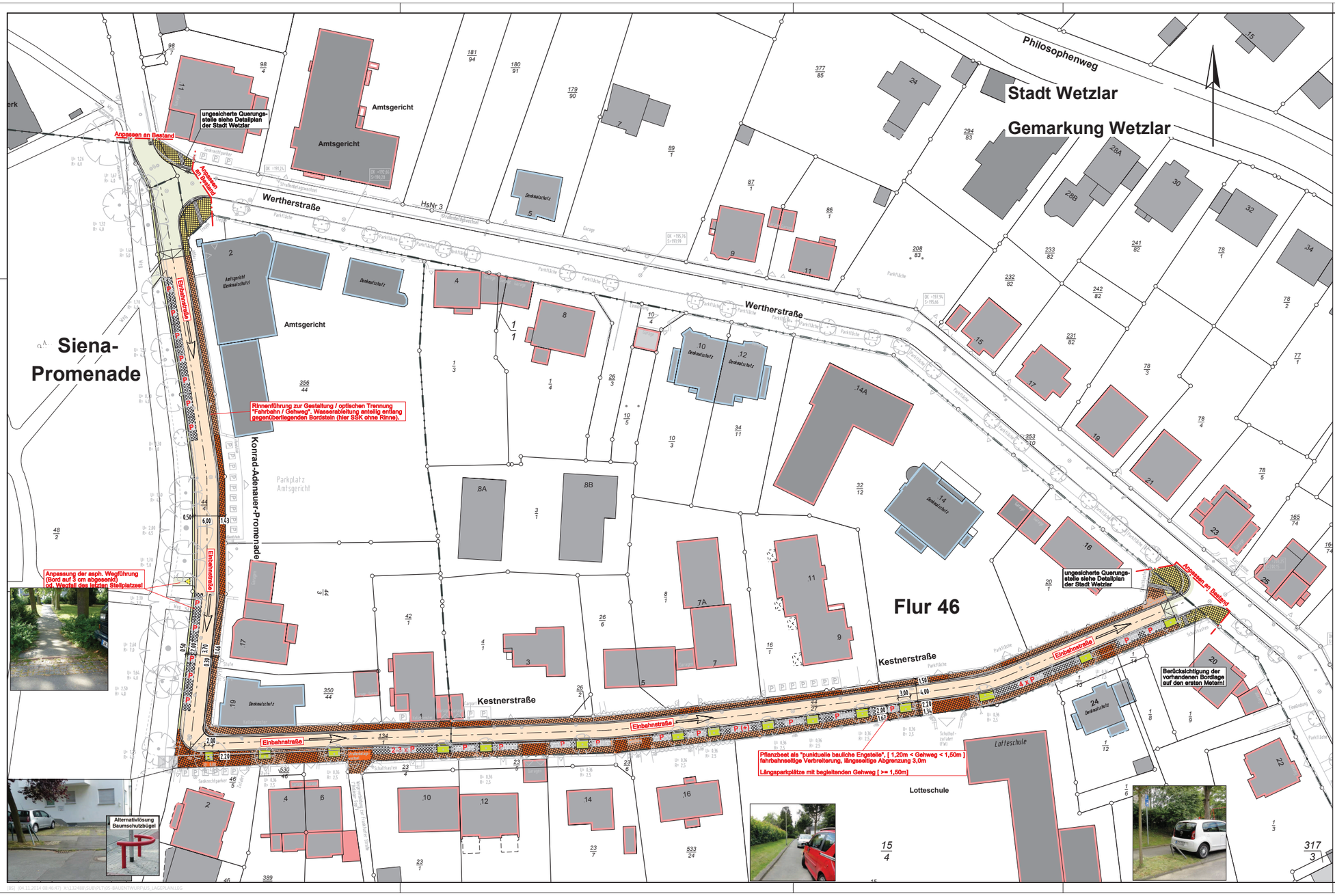
a) für den Straßenbau auf ca. 660.000,00 €. Ausreichende Mittel stehen im Haushaltsplan 2015 bei dem Konto 1210100.842200208, IV-Nr. 12101002003 zur Verfügung.

b) für den Kanalbau auf ca. 300.000 €. Ausreichende Mittel stehen im Haushaltsplan 2015 bei dem Konto 1110100.842200192, IV-Nr. 11101002001 zur Verfügung.

Eine Umlegung der Kosten erfolgt nach der Straßenbeitragssatzung.

9.) Ausführungszeit

Nach erfolgter Gremienentscheidung mit Anliegerbeteiligung soll die Maßnahme Anfang 2016 öffentlich ausgeschrieben und vergeben werden. Mit einer baulichen Umsetzung der Maßnahme ist dann ab Frühjahr 2016 zu rechnen.



437

Zeichenerklärung :

Bestand :

Entwässerung :

- Vorh. Straßenablauf
- Vorh. Straßenablauf
- Vorh. Hofablauf

Bewässerung :

- Hydrant
- Schieber

sonstige Versorgung :

- Schachtabdeckung
- Gasschieber

Vorh. Einrichtungen / Ausstattungen

- Vorh. Einfahrt
- Vorh. Eingang
- Vorh. Baumstandort
- Vorh. Gehölz
- Vorh. Beleuchtung
- Verkehrszeichen/Schild

Symbole :

- Hauptpunkt (Elementenwechselpunkt)
- Z - Punkt, 50 m Punkt, Eckpunkt

Belagsschraffur :

- Pflaster

Nutzungsfarben RE :

- Fahrbahn
- Gehweg
- Parkplatz
- Verkehrsmischfläche
- Verkehrsmischfläche - Asphalt
- Zufahrts-/ Ausfahrtsbereich
- Bankett
- Pflanzfläche

Gepl. Einrichtungen / Ausstattungen

- Bordrinne
- Entwässerungsrinne

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9900-0 / FAX 9900-20
TIEFBAU - VERMESSUNG - ÖKOLOGIE - WASSERBAU

STADT WETZLAR

Der Magistrat
Tiefbauamt

Proj.-Nr.:	132488	
Unterlage:	5	
Blatt Nr.:	1	
B-Plan:		

Stadtteil: Kernstadt	Leistungsphase:	Vorplanung	
Straßenbau und Abwasserableitung der Stadt Wetzlar Ausbau in der "Konrad-Adenauer-Promenade" und "Kestnerstraße"	Aufmaß:	Februar/Juni 2014	Wedel
	Sachbearbeiter/in:	Oktober 2014	Sapauschke
	Gezeichnet:	Oktober 2014	Brengel / Sup / AT
	Geprüft:		
	Maßstab:	1: 500	

Lageplan - Vorzugsvariante

BAUDEZERNAT	Tiefbauamt
Datum Leiter des Baudezernates	Amtsleiter

Änderungsvermerke

Nr.:	Änderung/Ergänzung	Datum:	Name:

VORABZUG

[BS] (04.11.2014 08:46:47): X:\132488\SUB\PLT\05-BAUENTWURF\US_LAGEPLAN.LEG

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Tiefbauamt	18.11.2015	2735/15 - I/631

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.11.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	01.12.2015		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Endausbau Gewerbegebiet "Hörnsheimer Eck II"

Anlage/n:

Lageplan

Beschluss:

Dem Endausbau des Gewerbegebietes „Hörnsheimer Eck II“ wird zugestimmt.

Wetzlar, den 18.11.2015

gez. Kortlüke
Stadtrat

Begründung:

Allgemein
Das Gewerbegebiet (GG) „Hörnsheimer Eck II“ befindet sich im Südosten von Wetzlar gegenüber dem Krankenhaus. Es ist die bauliche Erweiterung des angrenzenden GGs „Hörnsheimer Eck“ in dem unter anderem „REAL“ angesiedelt ist.

Das GG „Hörnsheimer Eck II“ wurde Anfang der 1990er Jahre gemäß dem Bebauungsplan 240d (letzte Änderung vom 27.09.1993) erschlossen. Seit längerem fordern die Eigentümer den Endausbau.

Der hier vorgestellte Endausbau umfasst die Straßen Wilhelm-Loh-Straße (420 m), Christian-Kremp-Straße (375 m) und Ernst-Befort-Straße (260 m). Zudem soll auch der Endausbau des in 2014 hergestellten Stichweges westlich des Solarparks erfolgen (125 m).

Eine Umlegung der Kosten erfolgt nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. §§ 127-135 Baugesetzbuch.

Vorhandener Zustand Straßenraum
Die Straßen im GG „Hörnsheimer Eck II“ werden beidseitig durch Gewerbegrundstücke begrenzt, die hierüber erschlossen sind. Einige Grundstückszufahrten und Zugänge entwässern über die versiegelten Flächen in den Straßenraum.

Anfang der 1990er Jahre wurde eine Baustraße in Asphaltbauweise in einer Breite von rd. 5,00 m hergestellt. Die angrenzenden Flächen wurden geschottert. Aufgrund des Parkdruckes in diesem Gebiet wird auf diesen unbefestigten Flächen vorwiegend geparkt.

Gehweganlagen sind nicht vorhanden, so dass Fußgänger gezwungen sind auf der Fahrbahn der Baustraße zu laufen.

Gemäß vorliegendem Bodengutachten sind der Frostschutzkörper und die Asphalttragschicht der Baustraße in einem Zustand, der erlaubt, dass diese beim Endausbau verwendet werden können. Lediglich in Teilbereichen muss die Tragschicht auf Grund des Schadensbildes erneuert werden.

Geplante Gestaltung des Straßenraumes
Der geplante Endausbau orientiert sich in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt nicht am Ausbauvorschlag, der im Bebauungsplan vorgesehen ist. Dieser Ausbau sah neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn einen 1,75 m breiten Grünstreifen und einen 2,25 m breiten einseitigen Gehweg vor. Da der Begegnungsfall im Gewerbegebiet so ausgelegt wird, dass sich zwei LKWs begegnen können, muss die Fahrbahnbreite mindestens 5,90 m betragen.

Auf Grund des sehr hohen Parkdrucks im Gebiet wurde festgelegt, dass der ursprünglich geplante Grünstreifen zugunsten eines Parkstreifens entfällt. Die Gehwegbreite reduziert sich somit um die angegebenen Maße. Sie beträgt im Regelfall 1,50 m.
Als Abschluss auf der Innenseite wird ein 0,50 m breiter Schrammbord hergestellt.
Die Fahrbahn wird asphaltiert, die Gehwege und Parkstreifen gepflastert. Insgesamt wird versucht, die vorhandene Baustraße zu nutzen und die neue Situation über Angleichungen

herzustellen. Hierbei kann es allerdings erforderlich werden, Teile der Tragschicht zu entfernen, um auf die bereits vorhandene Randbebauung reagieren zu können, so dass alle Zufahrten auch weiterhin genutzt werden können.

Die Laternen zwischen den einzelnen Parkständen werden mit Grobschlag zwischen den Borden eingefasst, um sie vor dem Anfahren zu schützen. Bedingt durch den geänderten Straßenquerschnitt, müssen einzelne Laternen versetzt werden.

Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt über eine beidseitig angelegte Pflasterrinne (Breite 0,32 m). An den Entwässerungstiefpunkten werden Straßenabläufe 30/50 hergestellt, insofern sie beim Baustraßenausbau noch nicht angelegt wurden.

Der Gehweg wird über eine Bordanlage von der Fahrbahn abgegrenzt. In den Einmündungsbereichen werden barrierefreie Übergänge gemäß den Details der Stadt Wetzlar vorgesehen. Die genaue Lage der Querungsstellen wird mit dem AK Bau des Behindertenbeirates im Vorfeld der Bauausführung festgelegt.

Befestigung der Fahrbahn, des Gehweges und der Parkstreifen

Der Fahrbahnoberbau ist nach Belastungsklasse 3,2 der gültigen Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO ’12) in einer Gesamtstärke von 65 cm vorgesehen. Von diesen 65 cm werden im Regelfall lediglich 10 cm Asphalt neu hergestellt (Asphaltbinderschicht und Asphaltdeckschicht). Lediglich in den Randbereichen muss die 12 cm starke Asphalttragschicht neu hergestellt werden.

Die Befestigung des Gehweges und der Parkstreifen erfolgt in Pflasterbauweise. Hierbei erfolgt ein verstärkter Aufbau im Bereich der zukünftigen Parkstände und Grundstücksüberfahrten.
Die vorhandenen Fußwege, im Norden und im Süden des Gebietes werden in Pflasterbauweise hergestellt. Der Weg im Westen dient überwiegend der Forstwirtschaft und wird somit in Asphaltbauweise ausgebaut.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Zuge der Ausbaumaßnahme werden Lehrrohre der Stadt Wetzlar für zukünftige Medien mitverlegt. Die übrigen Versorgungsträger werden im Rahmen der Ausführungsplanung nochmals beteiligt. Aufgrund des Alters der vorhandenen Leitungen sind Neubaumaßnahmen nicht zu erwarten. Die Straßenbeleuchtung wird zum Teil an die neue Linienführung angepasst.

Änderungen an der vorhandenen Kanalisation sind nicht beabsichtigt. Aufgrund des geänderten Querschnitts, müssen zusätzliche Straßenabläufe an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Kosten und Umlagefähigkeit

Die Kosten für den Endausbau belaufen sich auf ca. 1.930.000 € inkl. Baunebenkosten.
Vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch die städtischen Gremien im Haushalt 2016 wird folgendes Produktkonto herangezogen: 1210100.095200138 (Straße).

Das GG „Hörnsheimer Eck II“ besteht aus mehreren Erschließungsanlagen, die gemeinsam eine Erschließungseinheit bilden. Die StVV hat mit Beschluss vom 25.05.1993

(Vorlagenkennziffer: I/21; Drucksache Nr.: 6144) festgelegt, dass die Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands für die komplette Erschließungsanlage gemeinsam erfolgt. Dementsprechend gehören auch alle beitragspflichtigen Grundstücke einem gemeinsamen Abrechnungsgebiet an (§ 3 Abs. 2 Zi. 2.2 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 130 Abs. 2 S. 3 Baugesetzbuch).

Im Zuge des Zwischenausbaus wurden die Abwasserbeiträge vereinnahmt. Bzgl. der Erschließungsbeiträge hatten die Anlieger folgende Möglichkeiten: Zahlung einer Vorausleistung und – damit einhergehend – eine Spitzabrechnung nach dem Abschluss des Endausbaus oder eine Ablösung des vollständigen – auf Grundlage einer Kostenberechnung – ermittelten Betrags. Dabei wählte knapp die Hälfte der Anlieger den Weg der Ablösung. Von diesen Anliegern kann nach dem Abschluss des Endausbaus kein (anteiliger) Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden. Kostenerstattungsbeträge wurden und werden bei dieser Baumaßnahme nicht erhoben.

Die Kosten, die für die Erschließung der Stichstraße in der „Christian-Kremp-Straße“ entstanden sind, werden nicht der Erschließungseinheit zugeordnet. Diese Kosten werden direkt beim Verkauf der Grundstücke mit beglichen, sodass diese Grundstücke vollerschlossen veräußert werden.

Baurechtschaffung und Beteiligung der Anlieger

Den Anliegern wird im Rahmen einer Anliegerversammlung am 26.11.2015 die geplante Baumaßnahme vorgestellt.

Anschließend erfolgt die Gremienbeteiligung.

Ausführungszeit

Nach erfolgter Gremienentscheidung und Mittelbereitstellung sowie der Anliegerbeteiligung soll eine Durchführung des Ausschreibungsverfahrens unmittelbar erfolgen.

Lahn-Dill-Kreis
Stadt Wetzlar
Gemarkung: Wetzlar
Flur: 38
Maßstab: 1 : 500

Forsthausstraße (K 334)
HA Zentrum in Wetzlar GmbH
Arztpraxen PHV - Dialysezentrum
Humangenetik
Frauenärzte
Imöbss Worscht & Co
Happy Car Wash
Polsterei Emms
Stoll Elektrotechnik
Hörnsheimer Eck
Fußweg 1
Ralf Reich Inovatieve Zerspanungstechnik
Satisloh GmbH
Wilhelm-Loh-Straße
Steuerberater
Autohaus Krion
Euromobil Autovermietung GmbH
CPS
Kistenpfennig AG
Wirtschaftsweg 1
Christian-Kremp-Straße
Die Gideons
Schatzkammer Wetzlar - Pfandleihhaus
Ortsbio Sport- und Gesundheitszentrum
Anglo Paris Autoteile
Rühl & Co GmbH Metallveredelung
Ernst-Befort-Straße
Ingenieurbüro Wiesbach
Remotex Gebäudetechnik GmbH
Styrolink
Höhn - Jäger Autokosmetik Studio
Pierenkemper GmbH Logistikzentrum
Molik Physiotherapie
Autolackierung Weigel
Malteser Hilfsdienst e.V.
Blatt Form Seminar, Event, Tagung
Winter EDV
Malerbetrieb Kurt Rölke Inh. Morasch
ESC Software
Noll Immobilien-gesellschaft
Plano GmbH
HiDV
Jakob Reise GmbH
ICU
Volpertshäuser Straße (K 352)
Volpertshäuser Straße

0+010.000
Anpassung an den Bestand R=∞
0+000.000 R=∞
Bauanfang R=490.00
0+035.279 R=490.00 R=250.00
0+100
0+200
0+234.801 R=152.00 R=250.00
0+300
0+328.645 R=152.00 R=∞
0+346.528 R=∞ A=12.500
0+356.844 A=12.500 R=15.00
0+000.000 R=∞
Die Querung ist barrierefrei, genaue Details in der Ausführungsplanung
0+369.660 R=15.00 A=12.500
0+380.076 A=12.500 R=∞
0+400
0+407.798 R=∞ R=555.00
0+500
0+510.337 R=555.00 R=∞
0+600
0+610.279 R=∞ A=10.000
0+616.946 A=10.000 R=15.00
0+700
0+784.320 R=457.00 R=∞
0+800
0+820.585 R=∞ R=457.00
0+847.891 R=15.00 A=10.000
0+841.224 A=10.000 R=∞
0+858.060 A=10.000 R=15.00
Die Querung ist barrierefrei, genaue Details in der Ausführungsplanung
0+864.726 R=∞ A=10.000
0+871.874 R=2320.00 R=∞
0+900
0+928.652 R=∞ R=2320.00
0+945.637 R=455.00 R=∞
1+000
Die Querung ist barrierefrei, genaue Details in der Ausführungsplanung
RQ 1
RQ 2
RQ 3
RQ 4
RQ 5
RQ 6
N

Zeichenerklärung

- Fahrbahn (geplant)
- Parkstreifen (geplant)
- Gehweg/Fußweg (geplant)
- Grobschlag (geplant)
- Entwässerungsrinne (geplant)
- Schrammbord (geplant)
- Zufahrten (vorhanden)
- Zufahrten (geplant)
- Straßenquerneigung
- vorhandene Beleuchtung umsetzen
- neuer Beleuchtungsstandort
- Bestand beachten, Hydrant, Versorgerkästen versetzen oder umbauen (Strom, Telekom, sonstige)
- Straßeneinlauf (vorhanden)
- Straßeneinlauf (geplant)

Vorabzug

Hinweis des Vermessers:
Aufgrund der Park- und Schottersituation kann nicht gewährleistet werden, dass alle Schieberkappen, Einläufe etc. erkennbar waren und im Plan enthalten sind!

OERTER INGENIEURE
Wasser · Verkehr · Vermessung
Marktstraße 43
57078 Siegen
t: 0271 89040-0
f: 0271 89040-99
e: info@oerter-ingenieure.de
w: oerter-ingenieure.de
Ursulum 7
35396 Gießen
t: 0641 48098-33
f: 0641 48098-35
e: info@oerter-ingenieure.de
w: oerter-ingenieure.de

STADT WETZLAR
Der Magistrat
Tiefbauamt

Proj.-Nr.:	14-49-1-2
Unterlage:	1
Blatt-Nr.:	6/6
B-Plan:	240 d

Stadtteil: Wetzlar

Straßenendausbau Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck II

Leistungsphase:	2 - Vorplanung	
Aufmaß:	2014	Wedel
Sachbearbeiter/in:	11/2015	A. Braach
Gezeichnet:	11/2015	A. Hindemith
Geprüft:		
Maßstab:	1 : 500	

Lageplan - Entwurf - Übersicht

BAUDEZERNAT
Datum Stadtbaurat

TIEFBAUAMT
Datum Amtsleiter

Änderungsvermerke

Nr.	Änderung / Ergänzung	Datum	Name

P:\Projekte\14 54 Erneuerung der Verkehrsanlagen in dem Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck BLP 3 Erschließung\Zeichnungen\14 54 LP 3 - Lageplan\Entwurf LP+B.dwg

STADT WETZLAR

MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Büro des Baudezernats	25.11.2015	2499/15 - I/633

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	30.11.2015		
Bauausschuss	07.12.2015		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.12.2015		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bericht des Dezernats III
Projekte und Entscheidungen zur Fortentwicklung der Stadt Wetzlar seit Sommer 2011

Anlage/n:

Bericht des Dezernats IIII

Inhalt der Mitteilung:

Der Bericht des Dezernats III über Projekte und Entscheidungen zur Fortentwicklung der Stadt Wetzlar seit Sommer 2011 wird zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 23.11.2015 gez.
Semler
Stadtrat

Begründung:

Der Bericht stellt die unterschiedlichen Aufgabenbereiche der einzelnen Ämter des Dezernats III dar. Er enthält eine Zusammenstellung von wichtigen Projekten und Entscheidungen für die Stadtentwicklung im Zeitraum vom Sommer 2011 bis Ende 2014 und gibt auch einen Ausblick auf laufende Baumaßnahmen und andere laufende Projekte.

Für die kommenden Jahre soll daraus ein jährliches Berichtswesen des Dezernats III an die städt. Gremien entwickelt werden.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	23.11.2015	2746/15 - I/636

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	30.11.2015		
Bauausschuss	07.12.2015		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.12.2015		

Betreff:

Grundstücksübertragung
NABU-Stiftung Hessisches Naturerbe, Wetzlar

Anlage/n:

1Lageplan

Beschluss:

Der kostenlosen Übertragung einer Teilfläche von ca. 550 qm aus dem insgesamt 105.617 qm großen Grundstück
Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstück 72/105 von der
NABU-Stiftung Hessisches Naturerbe, Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar,
auf die Stadt Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.
Die Übertragung der Teilfläche erfolgt ohne Ansatz eines Grundstückskaufpreises.

2.
Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten evtl. Genehmigungen sowie die Vermessungskosten trägt die Stadt Wetzlar.

3.
Mehr- oder Minderflächen, die sich nach der Vermessung der Teilfläche ergeben, werden ebenfalls finanziell nicht ausgeglichen.

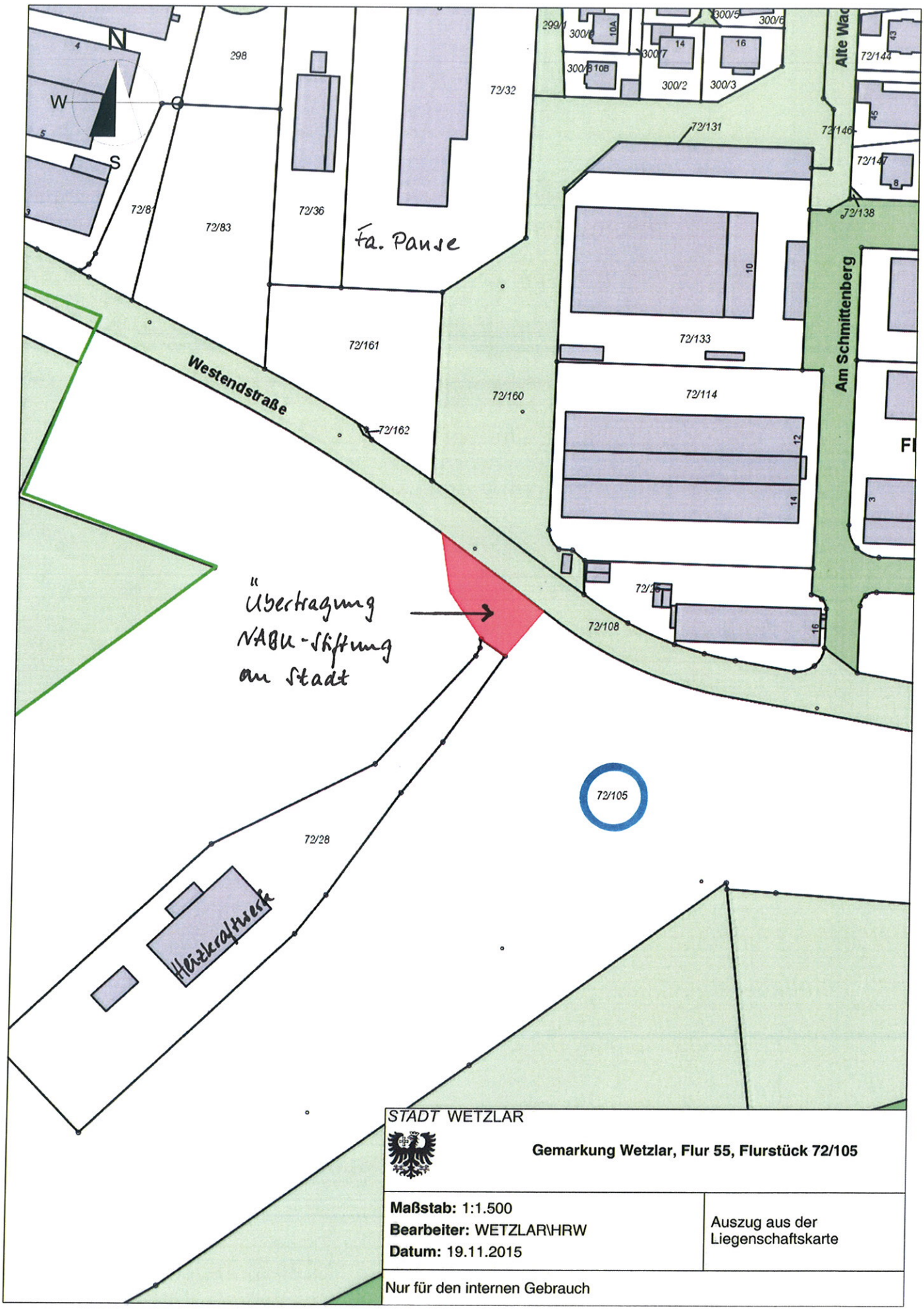
Wetzlar, den 23.11.2015 gez. Kortlüke

Begründung:

Die NABU-Stiftung Hessisches Naturerbe hat vor einigen Jahren unter anderem das 105.617 qm große Grundstück Flurstück 72/105 kostenfrei von der Bundesrepublik Deutschland übernommen, um auf diesem zum Nationalen Naturerbe ernannten Gebiet und den besonders schutzwürdigen Flächen des ehemaligen Standortübungsplatzes (Natura2000-Gebiet) langfristig die naturnahe Erhaltung und Pflege zu gewährleisten.

Zu diesem überwiegend bewaldeten Grundstück gehört auch eine ca. 550 qm große gepflasterte Fläche an der Westendstraße, die einerseits der Zufahrt zu dem Heizkraftwerk als auch als Abstellfläche für einige Glas- und Altkleidercontainer dient. Da diese Fläche von der NABU-Stiftung für den eigentlichen Nutzungszweck ihres Hauptgrundstückes nicht benötigt wird, hat sie der Stadt die kostenlose Übergabe der Teilfläche angeboten. Die bisherige Nutzung kann im Falle der Übernahme beibehalten werden.

In einem Gespräch mit der NABU-Stiftung hat sich die Stadt bereit erklärt, im Falle der Zustimmung der städtischen Gremien die durch die Übertragung entstehenden Notar- und Grundbuchkosten, als auch die Vermessungskosten zu übernehmen. Dafür ist von Kosten in Höhe von ca. 1.800,00 € auszugehen.



STADT WETZLAR

Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstück 72/105

Maßstab: 1:1.500
Bearbeiter: WETZLAR\HRW
Datum: 19.11.2015

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch