

Sitzungsunterlagen

2. Sitzung des Bauausschusses
09.05.2016

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Einladung Internet	3
Vorlagendokumente	4
TOP Ö 1 Kommunales Investitionsprogramm - Teil 2	4
Beschlussvorlage 0031/16	4
20160420_Tabellen_Kommunales_Investitionsprogramm_Teil_2 0031/16	7
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung	9
Mitteilungsvorlage 0026/16	9
Bebauungsplan Nr.402_Einleitungsbeschluss - neuer Geltungsbereich 0026/16	11
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung	12
Beschlussvorlage 0020/16	12
01 Bebauungsplan Nr.402_3.Änderung_A3 0020/16	17
02 6103-WZ-402 3. Änderung - Begründung 0020/16	18
03 6103-WZ-402 3. Änderung - Textliche Festsetzungen 0020/16	36
04 x90945_Wz_402_1Ä_Bahnhofstraße 0020/16	41
05 2016-04-07_Zwischenbericht_Verkehrsuntersuchung 0020/16	42
06 Schallimmissionsgutachten Pfeifer 0020/16	51
07 Artenschutzrechtliche Bewertung 0020/16	56
TOP Ö 5 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Waldgirmeser Weg", Naunheim	64
Mitteilungsvorlage 0004/16	64
1_Auszug Karte der Lärmpegelbereiche vom 2015-04-21 0004/16	67
2_Auszug Karte der Lärmpegelbereiche vom 2015-11-27 0004/16	68
3_2016_02_11_BP_4_3ÄND_GP 0004/16	69
TOP Ö 6 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar; Bericht über die im Jahr 2015 erfolgten Maßnahmen	70
Mitteilungsvorlage 0002/16	70
TOP Ö 8 Grundstücksankauf - enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar	72
Beschlussvorlage 0038/16	72
Lageplan 0038/16	75
Lichtbilder 0038/16	76



STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
- Büro -

Am Montag, dem 09.05.2016, 18:00 Uhr, findet die 2. 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 Kommunales Investitionsprogramm - Teil 2**
- 2 Vergnügungsstättenkonzept**
- 3 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung
- Änderung des Geltungsbereichs -**
- 4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**
- 5 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Waldgirmeser Weg",
Naunheim**
- 6 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar
Bericht über die im Jahr 2015 erfolgten Maßnahmen**
- 7 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 21.04.2016**
- 8 Grundstücksankauf
enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar**
- 9 - 13 Grundstücksangelegenheiten**
- 14 Verschiedenes**

gez. Lauber-Nöll
Ausschussvorsitzender



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Büro des Baudezernats	19.04.2016	0031/16 - I/17
-----------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.04.2016		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	02.05.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.05.2016		
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss	04.05.2016		
Bauausschuss	09.05.2016		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	10.05.2016		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Kommunales Investitionsprogramm - Teil 2

Anlage/n:

Tabelle 1 – vorgesehene Maßnahmen im Haushalt 2016, Teil 1

Tabelle 2 – vorgeschlagene Maßnahmen, Teil 2

Tabelle 3 – mögliche Ersatzmaßnahmen

Beschluss:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Kommunal-Investitionsprogramm Hessen werden beschlossen (siehe beigefügte Tabellen).

Wetzlar, den 20.04.2016

gez. Wagner

Begründung:

Im Rahmen der Vorlage Nr. 2822/16 wurde mitgeteilt, dass im 2. Quartal 2016 alle Maßnahmen des Kommunalen Investitionsprogrammes den städtischen Gremien vorgelegt werden sollen.

Mittlerweile ist über eine Verteilung einer 2. Tranche eines Sonderkontingentes für Kommunen, in denen ein Standort der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung betrieben wird, die Fördersumme um 197.997 € auf insgesamt 6.245.952 € erhöht worden. Dies ist in den folgenden Tabellen bereits berücksichtigt.

Dies sind:

Maßnahmen, die bereits im Haushalt 2016 vorgesehen sind:

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) bereits angemeldet wurden die Maßnahmen, für die bereits im Haushaltsjahr 2016 Haushaltsmittel (z. T. anteilig) vorgesehen wurden (**Tabelle 1**).

Maßnahmen, die nun ergänzend vorgeschlagen werden:

Daneben werden nun Maßnahmen vorgeschlagen, deren Realisierung durch die Zuwendungen im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramm Hessen geboten erscheinen.

Diese Maßnahmen entnehmen Sie bitte der beigefügten **Tabelle 2**.

Diese Maßnahmen müssen bis zum 30.06.2016 bei der WI-Bank bzw. dem Hessischen Finanzministerium angemeldet werden. Für den Fall, dass das Ministerium bei einzelnen oder Teilmaßnahmen die Förderfähigkeit nicht anerkennt, werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, die der Magistrat dann ggf. anstelle dessen anmelden kann (**Tabelle 3**).

Finanzierung:

Die ausstehende finanzielle Abwicklung dieses Programms wird in den folgenden Haushalts- bzw. Nachtragsplänen entsprechend veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt gemäß der Rahmendarlehensverträge bzw. Zuschussvereinbarung der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.

Die in der Tabelle besonders gekennzeichneten Maßnahmen machen überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittel erforderlich, da sie in der beantragten Form bisher nicht oder nur teilweise im Haushalt 2016 vorgesehen waren.

Für die Antragstellung werden diese Ansätze insoweit genehmigt.

Zu den genannten Maßnahmen und deren Finanzierung wird es in einer der nächsten Sitzungsrunden entsprechende Vorlagen geben.

Nachrichtliche Hinweise:

Im Förderprogrammteil des KIP Hessen zum Wohnungsbau ist von der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft ein Antrag im Prüfverfahren zur Schaffung von 42 Wohneinheiten

sozialer Wohnraum (Fördersummen ca. 3,7 Mio. €).

Projektvorschläge für Kommunalinvestitionsfördergesetz des Bundes (KInvFG) und Hessisches Kommunalinvestitionsprogramm (KIP)

- Maßnahmen und Maßnahmenvorschläge -

Gesamtbetrag Fördermittel	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
(gem. Zuteilungsliste, inkl. Sonderkontingent 1 und 2))	3.895.457,00 €	2.350.495,00 €	

Tabelle 1

Maßnahmen, die bereits im Haushalt 2016 vorgesehen sind.

Nr.	beantragte Maßnahmen	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
1	StB Dutenhofen Heizung	39.000,00 €	-	
2	StB Hermannstein Fenster + Fassade	68.000,00 €	-	Mittel im HH: 75.000,- € s.1)
3	StB Münchholzhausen Heizung	24.000,00 €	-	
4	StB Nauborn Treppenhausfassade	18.000,00 €	-	
5	StB Naunheim Heizung	22.000,00 €	-	
6	Neues Rathaus Flachdachsanieung	950.000,00 €	-	
7	Backhaus Hermannstein Heizung	20.000,00 €	-	
8	FW Blasbach Heizung	25.000,00 €	-	
9	FW Dutenhofen Heizung + Flachdachsanieung	60.000,00 €	-	Mittel im HH: 65.000,- € s.1)
10	FW Münchholzhausen Heizung	22.000,00 €	-	
11	FW Steindorf Flachdachsanieung	25.000,00 €	-	
12	Jerusalemhaus Heizung	22.000,00 €	-	
13	Lottehaus Regelung für Heizung und Lüftungsheizung	31.000,00 €	-	
14	Heimathmuseum Naunheim Heizung	17.000,00 €	-	
15	Kiho Marienheim Brandschutzsanierung	490.000,00 €	-	Mittel im HH: 545.000,- € s.1)
16	Kita Blasbach 2.BA Brandschutzsanierung, Fenster, Renovierung	115.000,00 €	-	Mittel im HH: 123.000,- € s.1)
17	Kita Garbenheim Brandschutzsanierung, Heizung, Renovierung	152.500,00 €	-	Mittel im HH: 162.500,- € s.1)
18	Kita Mullewapp Renovierung	50.000,00 €	-	
19	Kita Regenbogenland Hermannstein Heizung + Rauchmelder	44.000,00 €	-	Mittel im HH: 44.500,- € s.1)
20	Kita Nauborn WW-Bereitung, Trh.fenster, Rauchmelder, Renovierung	22.000,00 €	-	-45.000,- € wegen Doppelförderungs-verbot (Bodenbelag EG entfällt) nicht förderfähig, Antrag zurückgezogen
21	Hallenbad Europa LED-Sicherheitsbeleuchtung	0,00 €	-	
22	Sporthalle Dutenhofen Heizung	100.000,00 €	-	Mittel im HH: 110.000,- € s.1)
23	Sporthalle Münchholzhausen Heizung	68.000,00 €	-	Mittel im HH: 75.000,- € s.1)
24	Neuer Friedhof Heizung + Fenster	200.000,00 €	-	Mittel im HH: 210.000,- € s.1)
25	Friedhof Dutenhofen Fenster	42.000,00 €	-	
26	Friedhof Garbenheim Gaseinzelöfen	10.500,00 €	-	
27	Friedhof Münchholzhausen Fenster	19.000,00 €	-	
28	Friedhof Niedergirmes Heizung	19.000,00 €	-	
29	Friedhof Steindorf Gaseinzelöfen	24.000,00 €	-	
30	Verkehrsknoten Franzenburg Umbau	-	1.300.000,00 €	
31	verkehrswichtige Verkehrsknoten Barrierefreie Umgestaltung	-	380.000,00 €	
Summe		2.699.000,00 €	1.680.000,00 €	

ungebundene Fördermittel (Zwischensumme 1)	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
(Gesamtbetrag Fördermittel abzgl. beantragte Maßnahmen)	1.196.457,00 €	670.495,00 €	

Nr.	beschlossene Maßnahmen (Mittel im HH) aber noch nicht beantragt	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
32	Kita Abenteuerland Dutenhofen Heizung + Rauchmelder s.2)	50.000,00 €	-	
33	Kita Münchholzhausen Brandschutzsanierung + Renovierung s.3)	250.000,00 €	-	Mittel im HH: 280.000,- € s.1)
34	Kita Steindorf Wärmedämmverbundsystem + Renovierung	0,00 €	-	HH-Mittel sind eingestellt, Umsetzung wird zugunsten anderer Maßnahmen zurückgestellt
Summe		300.000,00 €	0,00 €	

noch verfügbare Fördermittel (Zwischensumme 2)	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
(Gesamtbetrag Fördermittel abzgl. aller beschlossenen Maßnahmen)	896.457,00 €	670.495,00 €	

- 1) höherer Sicherheitszuschlag im HH berücksichtigt wegen kurzfristiger grober Kostenermittlung
- 2) Maßnahme soll zusammen mit Maßnahme Kita Münchholzhausen, An-/Umbau aus Tabelle 2 beantragt werden
- 3) Maßnahme soll zusammen mit Maßnahme Kita Abenteuerland Dutenhofen, An/Umbau aus Tabelle 2 beantragt werden

Projektvorschläge für Kommunalinvestitionsfördergesetz des Bundes (KInvFG) und Hessisches Kommunalinvestitionsprogramm (KIP)

- Maßnahmen und Maßnahmenvorschläge -

noch verfügbare Fördermittel (Zwischensumme 2)	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
(Gesamtbetrag Fördermittel abzgl. aller beschlossenen Maßnahmen)	896.457,00 €	670.495,00 €	

Tabelle 2

Maßnahmen, die ergänzend vorgeschlagen werden

Nr.	ausgewählte Maßnahmenvorschläge (Beschlussfassung erforderlich)		Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
35	StB Hermannstein	2.BA Brandschutzsanierung (Saal)	-	110.000,00 €	APL bzw. ÜPL HH-Mittel s.6)
36	Neues Rathaus	versch. Maßnahmen Brandschutzsanierung	-	280.000,00 €	"Sowieso"-Kosten im Rahmen der Brandschutzsanierung
37	Neues Rathaus	PV-Anlage	-	135.000,00 €	
38	Altes Rathaus	Parkdeck + barrierefreier Zugang + Gewölbesicherung	-	220.000,00 €	APL bzw. ÜPL HH-Mittel s.6)
39	Kita Abenteuerland Dutenhofen	An-/Umbau s.4)	400.000,00 €	-	APL bzw. ÜPL HH-Mittel s.6)
40	Kita Münchholzhausen	An-/Umbau s.5)	700.000,00 €	-	
41	Straßenbeleuchtung	Austausch gegen LED	-	50.000,00 €	Reduzierung von 180.000,- auf 50.000,-
42	Hauser Gasse	barrierefreies Laufband im Pflasterbelag	-	35.000,00 €	
Summe			1.100.000,00 €	830.000,00 €	

Restbetrag Fördermittel	Bundesprogramm	Landesprogramm	Bemerkungen
(Gesamtbetrag Fördermittel abzgl. aller Maßnahmen)	-203.543,00 €	-159.505,00 €	Förderprogramme sind überzeichnet (Sicherheit)

Tabelle 3

Ersatzmaßnahmen

Nr.	Vorschläge für Ersatzmaßnahmen (Beschlussfassung erforderlich)		im Bundes- oder Landesprogramm förderfähig	nur im Landesprogramm förderfähig	Bemerkungen
43	Goethestraße 7, 1.+2.OG	Sanierung/Umbau 1. und 2. OG	-	250.000,00 €	
44	Goethestraße 7, EG+1.OG	Erneuerung Fenster, Sonnenschutz, Eingangstür im 1. und 2. OG	98.000,00 €	-	
45	Neues Rathaus	LED-Beleuchtung innenliegende Räume und Flure (UG-4.OG)	240.000,00 €	-	
Summe			338.000,00 €	250.000,00 €	

- 4) soll zusammen mit Maßnahme Kita Abenteuerland Dutenhofen, Heizung und Rauchmelder beantragt werden
- 5) soll zusammen mit Maßnahme Kita Münchholzhausen, Brandschutzsanierung und Renovierung aus Tabelle 2 beantragt werden
- 6) APL bzw. ÜPL HH-Mittel im HH 2016 erforderlich, entsprechende Anträge folgen

aufgestellt:

Wetzlar, 20.04.2016

-65- Amt für Gebäudemanagement/St



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	14.04.2016	0026/16 - I/16
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.04.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.05.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung
- Änderung des Geltungsbereichs -**

Anlage/n:

Geänderter Geltungsbereich (Einleitungsbeschluss) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)

Inhalt der Mitteilung:

Die Anpassung, bzw. Reduzierung des Geltungsbereichs (2. Änderung) in Folge der sich überlagernden Geltungsbereichsfestlegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wird hiermit zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 14.04.2016

Semler
Stadtrat

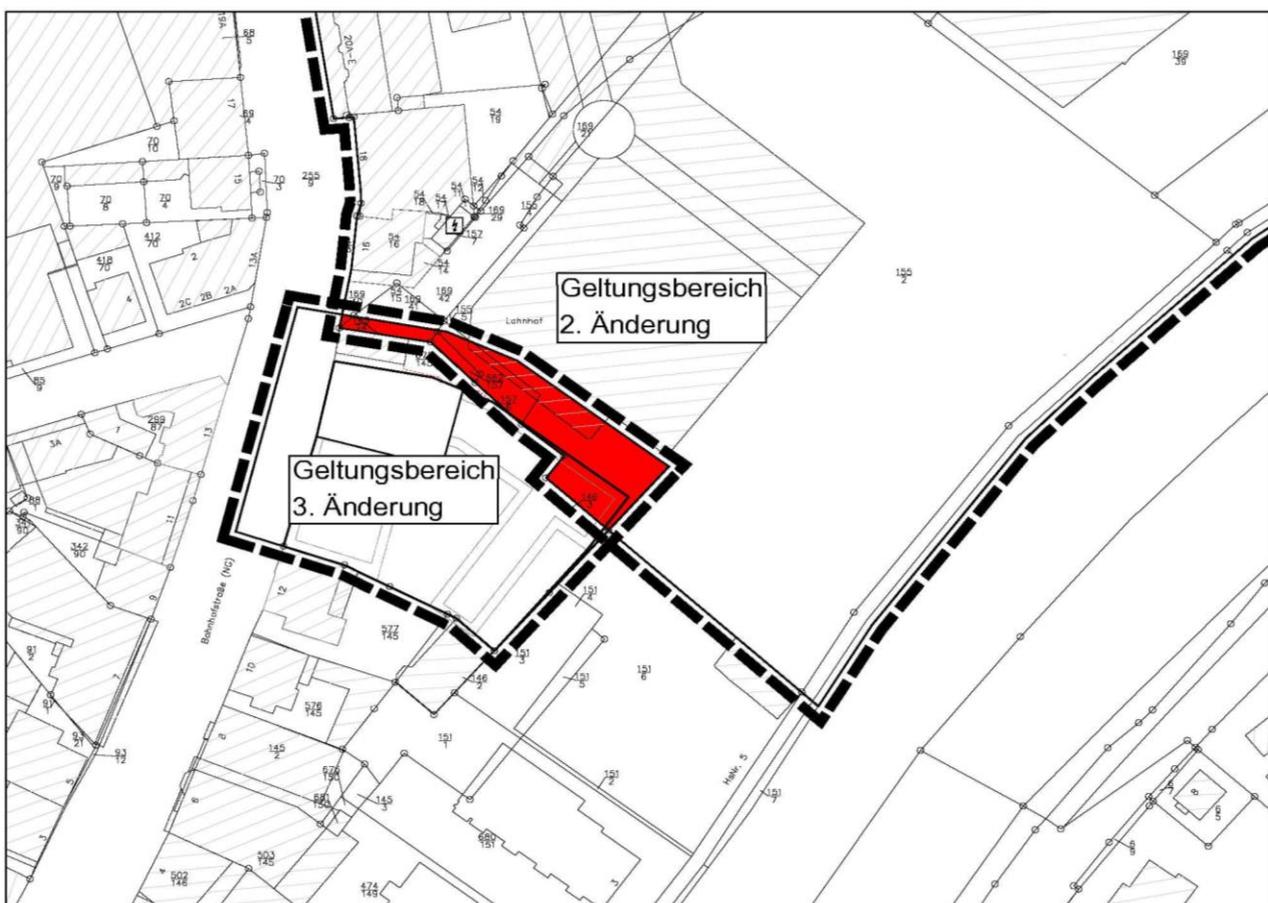
Begründung:

Die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wurde am 16.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Verfahren befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Ausgelöst durch den Rahmenplan Bahnhofstraße und durch die Investitionsbereitschaft der Eigentümer des leerstehenden Kaufhauses „Mauricius“ wird bereits das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für diesen Bereich notwendig, bevor das 2. Änderungsverfahren abgeschlossen werden kann.

Die für die 3. Änderung notwendige Abgrenzung des Geltungsbereichs erzeugt eine Überlagerung mit dem im 2. Änderungsverfahren festgelegten Geltungsbereich an der Stelle des zukünftigen Durchgangs zur Lahn.

Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation der jeweiligen Flächen wird daher der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der überlagernden Flächen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes reduziert (rote Fläche, siehe Plan).



genordet, ohne Maßstab



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.04.2016	0020/16 - I/15
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.04.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.05.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 402, 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Heinz + Feier, Wiesbaden v. 06.04.2016
- Schallimmissionsgutachten des Büros Pfeifer + Schällig, Ehringshausen v. 18.03.2016
- Artenschutzrechtliche Bewertung des Büros Plan Ö, Biebertal v. 12.04.2016

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1

Nr. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den

Begründung:

Planungsanlass

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass war maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 0,25ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das leerstehende Kaufhaus „Mauritius“ befindet. Der neue Eigentümer plant das Kaufhaus abzubauen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten. Für die geplante Konversion werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich sichergestellt. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Dachformen und deren Ausgestaltung und zur Fassadengestaltung findet ebenfalls statt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstücke 146/3, 155/2 tlw., 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157 und 675/145.

Norden: Lahnhof
Osten: Lahn
Süden: Bebauung in der Inselstraße
Westen: Bahnhofstraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,25 ha.

Inhalt der Änderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Dafür werden folgende Anpassungen notwendig:

- Anpassung der Mischgebietsflächen in Kerngebietsflächen
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für Fremdwerbung, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind)
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses)
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen
- Dachflächenbegrünung
- Anpassung / Rücknahme der Baugrenzen / Baulinie
- Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Schaffung des Durchgangs zu Lahn
- Möglichkeiten zur Ausbildung von Erkern oberhalb des Erdgeschosses

Im Übrigen wird der gesamte im Geltungsbereich gelegene Änderungsbereich auf die Baunutzungsverordnung 2013 umgestellt.

Verfahrensablauf

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Vorprüfung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

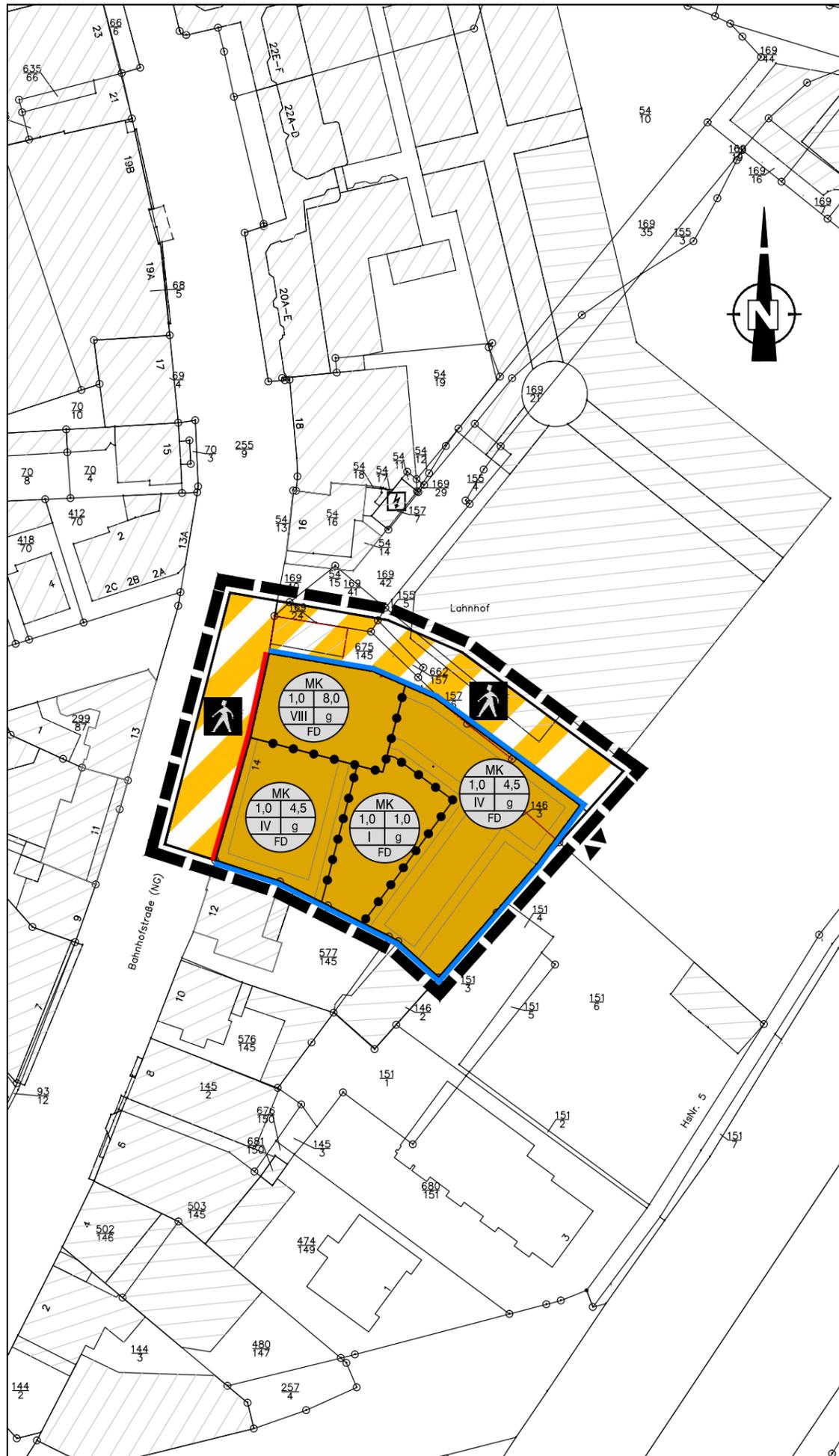
Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

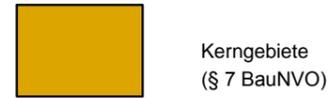
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

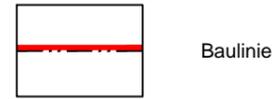


ZEICHENERKLÄRUNG:

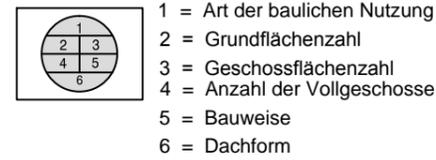
Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



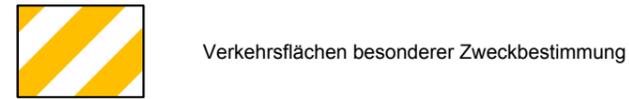
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



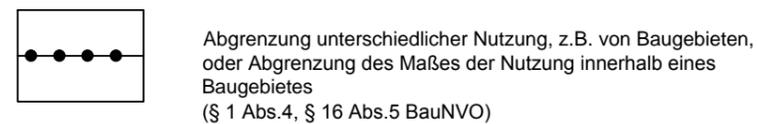
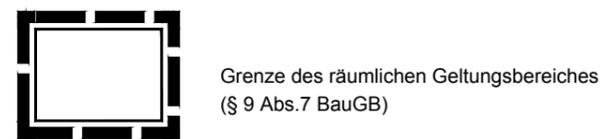
Füllschema der Nutzungsschablone



Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 402

„BAHNHOFSTRASSE“

3. ÄNDERUNG

EINLEITUNGSBESCHLUSS

M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLE- GUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT	OFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
SÄTZUNGSBESCHLUSS 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
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: Schöll / Yener MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITER



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 402

„Bahnhofstraße“

3. Änderung

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stand 13.04.2016

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage des Planungsgebietes	4
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	4
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar	5
3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK	5
3.4 Rahmenplan Bahnhofstraße	6
3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“	6
3.6 Öffentlich-rechtliche Bindungen	8
3.6.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	8
3.6.2 Denkmäler	8
3.6.3 Bombenabwurfgebiet	8
3.6.4 Überschwemmungsgebiet	8
3.6.5 Sonstige Schutzgebiete	8
4. Verfahrensart	9
5. Städtebauliche Situation	10
5.1 Derzeitige Situation	10
5.2 Erschließung	10
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
6.1 Städtebauliche Festsetzungen	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3 Bauweise und Baugrenzen	13
6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
6.2.1 Dachgestaltung	13
6.2.2 Fassadengestaltung	14
6.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
6.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
6.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
7. Immissionsschutz	16
8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	16
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
10. Verfahrensstand	18

1. Ziel und Zweck der Planung

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass war maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

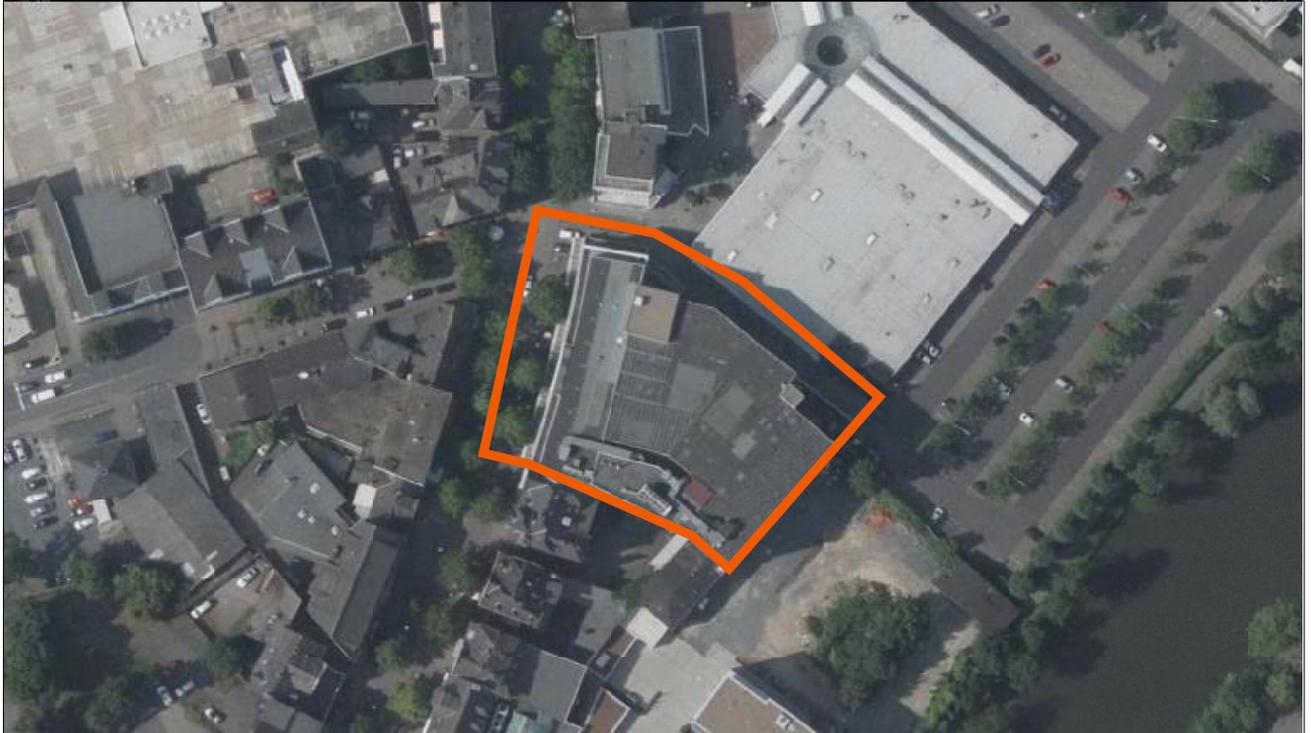
Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 0,25ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das leerstehende Kaufhaus „Mauricius“ befindet. Der neue Eigentümer plant das Kaufhaus abzubauen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten. Für die geplante Konversion werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich sichergestellt. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Dachformen und deren Ausgestaltung und zur Fassadengestaltung findet ebenfalls statt.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstücke 146/3, 155/2 tlw., 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157 und 675/145.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 0,25 ha.



(Abb. 1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes)

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

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

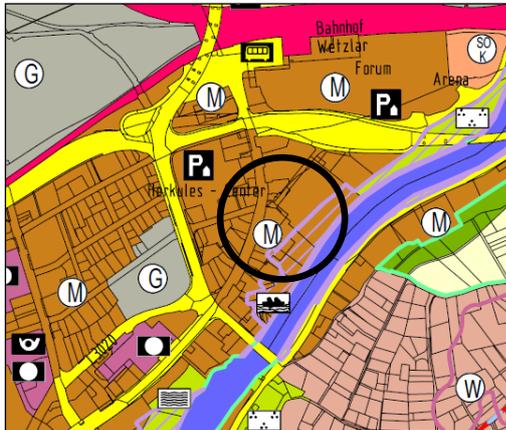


-  Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Weiterhin wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK

In dem Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK wird das Bahnhofsquartier als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet. Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto - in der Regel nähert man sich der Stadt über dieses Quartier. Als Aushängeschild für die Stadt muss sich das Quartier künftig besser repräsentieren als derzeit. Es muss gelingen, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Dabei kommt einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. Vor allem sind funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich des Lahnhofes soll ein neues, dem Fluss zugeordnetes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.



(Abb. 4 Auszug Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK Wetzlar 2012)

3.4 Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15. Dezember 2015 als 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. Er baut auf das ISEK auf und definiert die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes. Der Abbruch des leerstehenden Kaufhauses „Mauritius“ und eine anschließende Neubebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen sind im Rahmenplan als wichtigste Maßnahme mit höchster Priorität benannt.



(Abb. 4 Auszug aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße)

3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

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

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

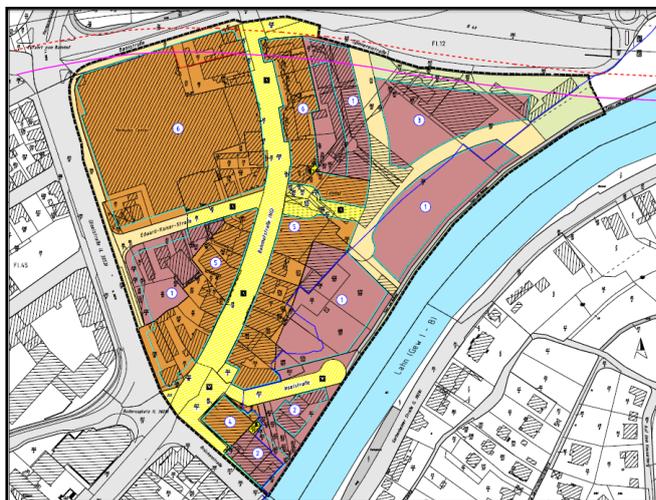
„Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche und sonstige Nutzung des Bereiches, um die Bahnhofstraße aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. (...) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sollen die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

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

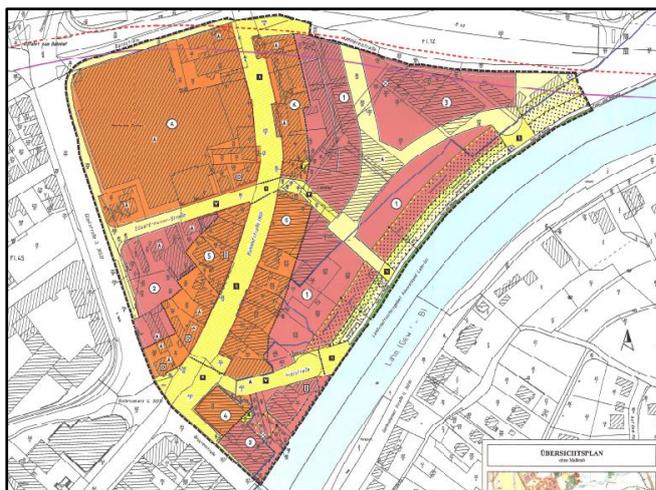
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Die dort getroffenen Regelungen wasserrechtlicher Belange haben keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich der 3. Änderung. Die Anpassungen bezüglich Art und Maß der baulichen

Nutzung und der textlichen Festsetzungen im Planbereich sind jedoch beachtlich und werden im Rahmen der 3. Änderung auf Anpassungsbedarf geprüft.

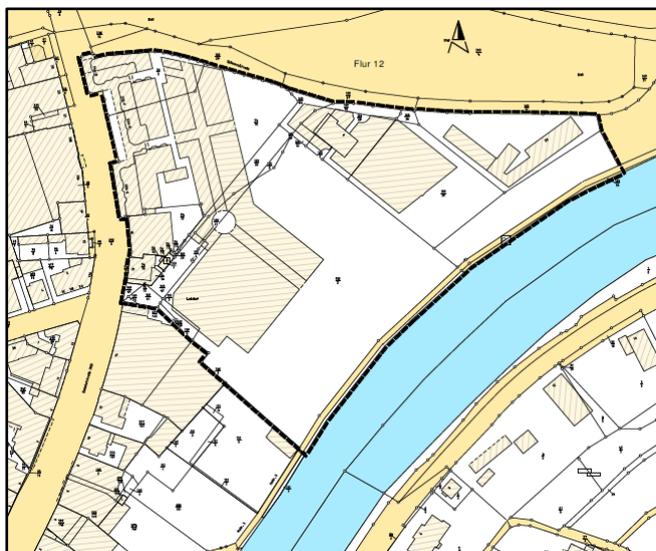
Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha nord-östlich des Änderungsbereichs und ist derzeit in Bearbeitung.



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



(Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änd.)



(Abb. 6 Geltungsbereich Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änd.)

3.6 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.6.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Altstandorte verzeichnet. Schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

3.6.2 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Im näheren Umfeld, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sind die Gebäude Buderusplatz 5, Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 9, Eduard-Kaiser-Straße 2 sowie das Bootshaus in der Inselstraße 12 als Einzeldenkmale bekannt.

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

3.6.3 Bombenabwurfgebiet

Nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung nicht in einem Bombenabwurfgebiet.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind jedoch mehrere Verdachtspunkte vorhanden.

Unabhängig von diesen Verdachtspunkten muss jedoch grundsätzlich im gesamten Plangebiet vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn von Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Untergrundes erforderlich.

3.6.4 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung grenzt im Osten direkt an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn, liegt jedoch vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

3.6.5 Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete). Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Östlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

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

4. Verfahrensart

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dient insofern dazu, ein seit mehreren Jahren leerstehendes Kaufhaus abzurechen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit nachhaltigen Nutzungen für diesen Bereich zu errichten.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Derzeitige Situation

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

Das Quartier ist derzeit noch stark durch leerstehende Geschäfts- und Büroflächen geprägt, die vereinzelt durch Sonderpostenmärkte zwischengenutzt oder durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen belegt werden. Die Gestaltungs- und Nutzungsdefizite haben einen Trading-Down-Prozess ausgelöst.

Ausgelöst durch den Prozess der Rahmenplanung „Bahnhofstraße“ und das Engagement privater Grundstückseigentümer konnte bereits in den letzten 2 Jahren eine erste Aufwertung des Quartiers bewirkt werden, indem neue Wohngebäude an der Lahn entstanden, dort derzeit ein Pflegeheim errichtet wird, denkmalgeschützte Gebäude am Buderusplatz saniert, vereinzelt leerstehende Büroflächen zu Wohnungen umgebaut, ein Beschluss zur Nachnutzung eines leerstehenden Geschäftshauses durch die Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal gefasst und vereinzelt Gebäudefassaden aufgewertet wurden.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich das viergeschossige, seit 16 Jahren leerstehenden Kaufhaus Mauricius, welches durch einen neuen Eigentümer zeitnah abgebrochen werden soll, um Platz für eine nachhaltige Bebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen zu schaffen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Eduard-Kaiser-Straße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Eduard-Kaiser-Straße quert hierfür die Bahnhofstraße, die als Fußgängerzone gewidmet ist.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Entfernung zum Willi-Brandt-Platz. Dort befinden sich sowohl der Bahnhof als auch der Zentrale Busbahnhof von Wetzlar.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung aufgenommen worden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die derzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) anzuwenden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im rückwärtigen Bereich wird zur Vereinheitlichung des durchgehenden Baufensters die Mischgebietsfläche in eine Kerngebietsfläche geändert. So wird auch eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen entlang des neu zu schaffenden Durchgangs zur Lahn erzielt. Im Gegenzug werden im Rahmen der Feinsteuerung der Nutzungsarten im Planbereich Tankstellen und Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind ebenfalls ausgeschlossen und Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen, um so mittelfristig eine Aufwertung und Belebung des Gebietes zu ermöglichen.

Der nun vorgesehene, gänzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten, die nach der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes noch in den Ober- bzw. Untergeschossen zulässig sind ergibt sich aus dem fertiggestellten, derzeit in der politischen Beratung befindlichen, Vergnügungsstättenkonzept, welches für diesen Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht, da diese in den angrenzenden Bereichen am Bahnhof und südlich am Karl-Kellner-Ring zulässig bleiben sollen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses setzt eine der Hauptzielrichtungen des Rahmenplans Bahnhofstraße um, indem das Gebiet durch eine Steigerung der Bewohnerzahl belebt und die Sicherheit durch soziale Kontrolle gestärkt werden sollen. Es ist angestrebt die Obergeschosse weitestgehend der Wohnnutzung zuzuführen, da in den angrenzenden Gebäuden des Kerngebietes die Obergeschosse weitestgehend durch Büro- und Geschäftsnutzungen geprägt sind.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen wird von der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da diese die Einschränkung von sogenannter Fremdwerbung als eigenständige Hauptanlagen ausschließt, um das Erscheinungsbild des Plangebietes aufzuwerten.

Die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes sind legitime Ziele der Bauleitplanung und zu beachtende Belange. Verankert ist dies in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als wesentlicher Planungsgrundsatz und abwägungsrelevantes Schutzgut:

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

Insbesondere Anlagen der Außenwerbung besitzen eine städtebauliche Relevanz. Diese Relevanz besteht u. a. darin, dass bei einer übermäßigen Häufung von Werbeanlagen das Ortsbild beeinträchtigt werden kann. Das Wesen einer Werbeanlage liegt vornehmlich darin, Aufmerksamkeit des Vorbeigehenden bzw. Vorbeifahrenden zu erlangen, ihn abzulenken und im Ortsbild aufzufallen. Bei einer Häufung kann dies zu städtebaulichen Missständen führen, welche einer Steuerung bedürfen. Im Bahnhofsquartier ist aufgrund der hohen Dichte an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen bereits eine Vielzahl an Werbeanlagen als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung vorzufinden. Das Ortsbild im Plangebiet ist bereits durch diese Anlagen belastet, sodass es städtebaulich geboten ist, Fremdwerbung als gewerbliche Hauptanlage auszuschließen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Kerngebiet Nr. 5 wird gemäß BauNVO auf 1,0 erhöht. Im Rahmen der Änderung der rückwärtigen Mischgebietsfläche zur Kerngebietsfläche wird hier gemäß BauNVO ebenfalls die Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 erhöht. Die betroffenen Grundstücke sind aktuell bereits vollflächig bebaut. An dieser vollflächigen Überbauung wird sich im Rahmen der Neubebauung keine Änderung ergeben. Als Kompensation für die hohe Ausnutzung wird unter 3.1.3 der textlichen Festsetzung eine Dachflächenbegrünung von Flächen über 50m² festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entlang der Bahnhofstraße und entlang des neuen Zugangs zur Lahn von drei auf vier Vollgeschosse angehoben, da sowohl das Bestandsgebäude, als auch die drei neu errichteten rückwärtigen Wohngebäude und das derzeit in Bau befindliche Pflegeheim in der Inselstraße allesamt vier Vollgeschosse aufweisen. Die angrenzende Bebauung in der Bahnhofstraße weist zwar nur eine dreigeschossige Bebauung auf, stellt sich aber aufgrund der großzügigen Geschosshöhen und der Satteldachausbildung als in etwa gleich hoch wie eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach dar.

An der städtebaulich wichtigen Ecke Bahnhofstraße und dem neuen Zugang zur Lahn soll eine städtebauliche Markante in Form einer achtgeschossigen Bebauung ermöglicht werden, um so die Besucherlenkung im Gebiet zu verbessern.

Für den Blockinnenbereich wird eine maximale Zahl von einem Vollgeschoss, welches im Rahmen der Neubauplanung als Geschäfts- bzw. Stellplatzgeschoss genutzt werden soll, festgesetzt. So wird sichergestellt, dass dieser Bereich von einer Bebauung oberhalb des Erdgeschosses freigehalten wird. Der so entstehende Innenhof ist zu begrünen.

Die Geschossflächenzahlen werden in Abhängigkeit von der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl soll bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auch eine Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Sofern beispielsweise eine GRZ von 1,0 und vier Vollgeschossen entlang der Außenseiten des Baublocks zulässig sind, soll die GFZ entsprechend 4,0 betragen. Um ebenfalls städtebaulich prägende Staffelgeschosse oberhalb des vierten Geschosses zu ermöglichen erfährt die GFZ in diesen Bereichen einen Aufschlag von 0,5 auf 4,5. Folglich wird für die Eckbebauung eine GFZ von 8,0 und für den Blockinnenbereich von 1,0 festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund ihrer Zielstellung auch der vom Gesetzgeber angestrebten Innenverdichtung gerecht.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Die festgesetzte Baulinie entlang der Bahnhofstraße, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt wurde, wird übernommen, jedoch im nördlichen Bereich, mit dem neuen Zugang zur Lahn, entsprechend eingekürzt. Die Baugrenzen werden entsprechend den Planungsvorstellungen zum neuen Zugang zur Lahn angepasst, treten also von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiter zurück. Im rückwärtigen Bereich verläuft die Baugrenze entlang der Grundstücksgrenzen, bzw. des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Bauweise wird, aufgrund der Planungsvorstellungen eines geschlossenen Baublocks, der an die bestehende Bebauung nahtlos anschließen soll, als geschlossen festgesetzt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene Aufhebung der im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzung von verbindlichen Dachformen wird nun für den Planbereich rückgängig gemacht, um über die verbindliche Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet zum einen die Gesamthöhe der Gebäude stärker zu beschränken und zum anderen einen klimatischen Ausgleich in Form von Dachbegrünung fordern zu können.

6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, Fassadengestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

6.2.1 Dachgestaltung

Die geplante Neubebauung soll sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Aufgrund der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen werden Flachdächer verbindlich festgesetzt, um die Gesamthöhenentwicklung, gerade im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung, zu begrenzen.

Zur Verbesserung der örtlichen, klimatischen Situation und zur Kompensation des hohen Maßes der baulichen Nutzung im Kerngebiet wird festgesetzt, dass Dachflächen von mehr als 50 m² zu begrünen sind.

6.2.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Kreuzungsbereich der bestehenden Fußgängerzone und dem geplanten Zugang zur Lahn ist eine hochwertige und angepasste

Fassadengestaltung notwendig um die angestrebte Aufwertung des Ortsbildes erzielen zu können. Hierzu gehört maßgeblich auch die mögliche Zonierung der langen Fassadenflächen zum öffentlichen Raum mit Vor- und Rücksprüngen zu Belebung der Fassade. Zur Gewährung einer Entwurfsflexibilität für die anstehenden Hochbauplanungen wird daher ermöglicht die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien mit Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses um bis zu 1 m zu überschreiten, wenn eine Mindestdurchgangshöhe von 3,5 m bei den darunterliegenden Verkehrsflächen eingehalten wird.

6.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen regelmäßig erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich ebenfalls negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

6.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt derzeit über die Eduard-Kaiser-Straße. Diese quert die Fußgängerzone der Bahnhofstraße und erschließt gegenüberliegend auf der östlichen Seite die Gebäude Bahnhofstraße 14 (ehemaliges Kaufhaus Mauricius) und Bahnhofstraße 16 (derzeit Targo-Bank) mit den dazugehörigen Stellplätzen. Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden vom 6. April 2016 wird sich für eine zukünftige Bebauung im Planbereich die Erschließung nicht verändern. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des jetzigen Lahnhofs wird jedoch geprüft eine Anbindung der Bahnhofstraße 14 und 16 über das betreffende Gelände des Lahnhofs an die Spinnereistraße herzustellen und so das Kreuzen der Fußgängerzone zukünftig überflüssig zu machen.

6.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

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

„Die artenschutzrechtliche Betrachtung der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes Bahnhofstraße kommt hinsichtlich der potenziell auftretenden Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Einfluss-

bereich des Vorhabens potenziell vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

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

Der Fachbeitrag besitzt für die vorliegende 3. Änderung weiterhin Gültigkeit. Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung demnach keinen Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben im Einzelfall anzuwenden.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Gebäudeabbruch des Kaufhauses „Mauricius“ wurde durch das Büro Plan Ö, Biebertal eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Es konnten keine aktuellen und früheren Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Somit bestehen aus artenschutzrechtlichen Aspekten keine Bedenken gegenüber den geplanten Abrissarbeiten (Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15.04.2016). Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Die in Kapitel 2.1.2 „Fledermäuse“ und „Vögel“ definierten zeitlichen Regelungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Abriss von Gebäuden meist potentielle Quartier- bzw. Nisträume für Fledermäuse und Vögel verloren gehen. Ein Ausgleich derer ist durch das Anbringen von adäquat geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermausfassadenkasten, Mauerseglerkasten usw.) wünschenswert.

Hieraus ergibt sich ebenfalls, dass weder durch die Planänderung, noch durch das konkrete Neubauvorhaben von einem Einfluss auf den Artenbestand im Plangebiet auszugehen ist, wenn die anstehenden Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Umfeld von Kern- und Mischgebieten und der Übernahme des bereits bestehenden Kerngebietes unter Integration der rückwärtigen Mischgebietsflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 49 in Hochlage, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig angepasst wurde.

Vorbereitend für das geplante Neubauvorhaben im Plangebiet wurden durch das Schalltechnische Büro Pfeifer + Schällig GbR, Ehringhausen vom 18. März 2016 bereits Messungen des Außenlärmpegels durchgeführt, aus denen sich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz, als die in den textlichen Festsetzungen definierten, ergeben.

Die Anforderungen an Außenwände und Fenster richtet sich am Ende jedoch nach dem konkreten Bauvorhaben, weshalb eine abschließende Prüfung, bzw. Konkretisierung der Schallschutzanforderungen auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird. Hierzu wurde entsprechend die textliche Festsetzung:

„Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R_{w,res}] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.“

um folgenden Passus ergänzt:

„Sofern im Baugenehmigungsverfahren eines konkreten Bauvorhabens nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, die geringere Anforderungen an die Fassaden ergeben, kann von den vorgenannten Vorgaben abgewichen werden. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.“

8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde

das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser gilt aufgrund der Lage des Plangebiets im bebauten Bestand durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als gesichert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorzuhalten.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung

des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen, mit der Ausnahme zur Festsetzung von Dachflächenbegrünungen, die eine abflussmindernden Funktion des Niederschlagswasser darstellen, abgesehen.

10. Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB: _____

Bekanntmachung: _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Anschreiben: _____

Frist: _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

Aufgestellt
im April 2016

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Scholl/Yener



1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

- Tankstellen sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes und die Baulinie entlang der Bahnhofstraße dürfen in Form von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Tiefe von max. 1 m überschritten werden. Eine Mindestdurchgangshöhe von 3,5 m der darunterliegenden Verkehrsflächen ist einzuhalten.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugefügt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R_{w,res}] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren eines konkreten Bauvorhabens nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, die geringere Anforderungen an die Fassaden ergeben, kann von den vorgenannten Vorgaben abgewichen werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung

- 3.1.1 Im Kerngebiet sind nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
- 3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

3.2 Fassadengestaltung

- 3.2.1 Entlang der Bahnhofstraße und der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes ist die Anordnung von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Ausladung von max. 1m über dem öffentlichen Straßenraum zulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

- 3.3.1 Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen. Sie sind gegen Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Abwasserbeseitigung

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.

4.4 Grundwasser

Sollte während Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.5 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.6 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4.7 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altstandorte. Im gesamten Plangebiet ist jedoch mit Auffüllungen zu rechnen, die im Rahmen einer eventuellen baulichen Maßnahme ordnungsgemäß oder schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.8. Artenschutz

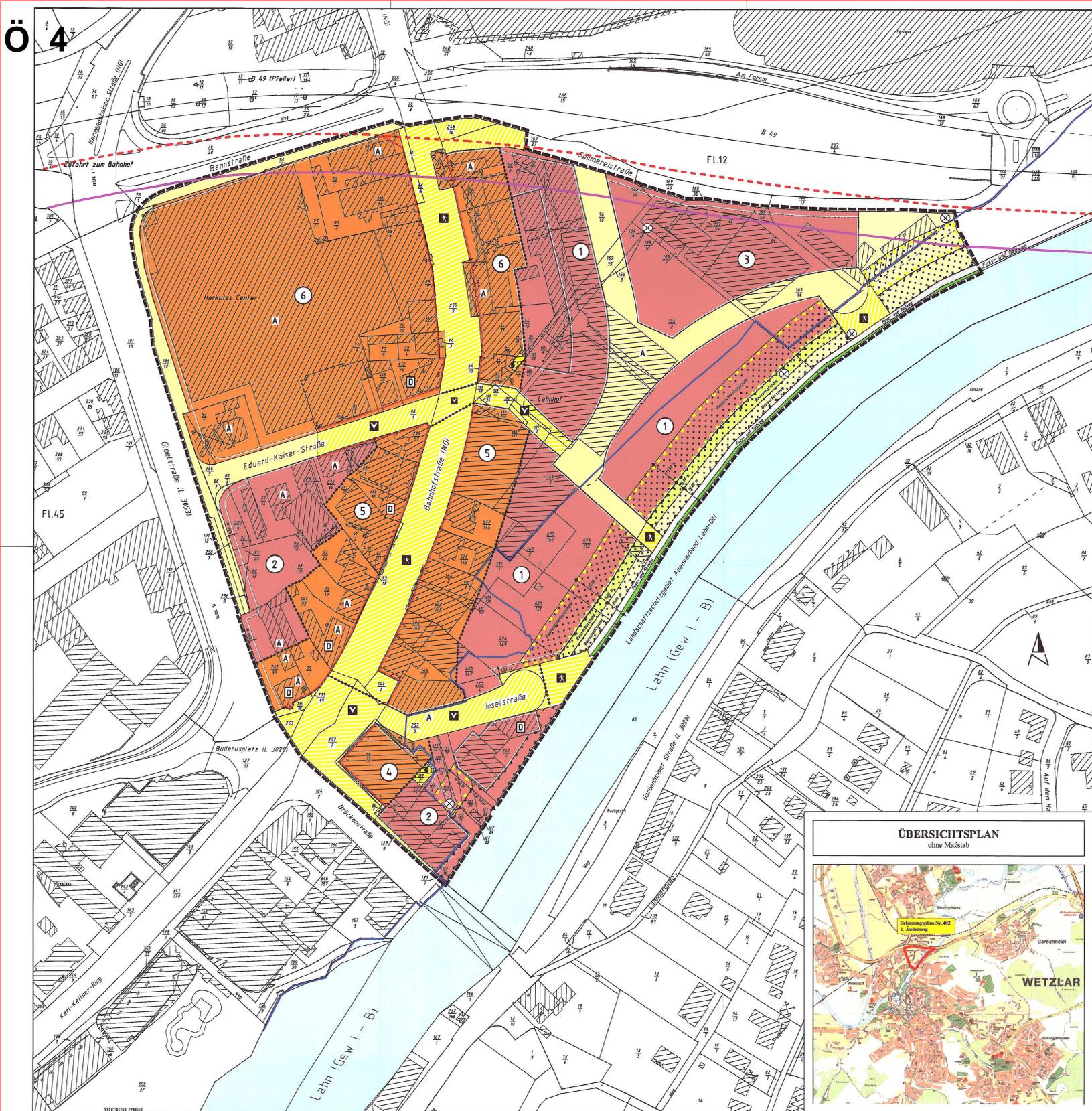
Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es wird auf die Erkenntnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 verwiesen. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

4.9 Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

1.10 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

Mischgebiete § 9 BauNVO	Kerngebiete § 9 BauNVO
----------------------------	---------------------------

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 22, 23 BauNVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoss- Höhenzahl	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
①	MH1	II-IV	0,6	2,4	d/g	-
②	MH2	II-III	0,6	1,8	d/g	-
③	MH3	II-V	0,6	3,0	d/g	-
④	MK1	II-III	0,8	2,4	g	-
⑤	MK2	II-III	0,8	2,4	d/g	SD/WO/PD
⑥	MK3	II-IV	1,0	4,0	d/g	-

Geschossflächenzahl GFZ Grundflächenzahl GRZ

Geschlossene Bauweise g Offene Bauweise o

Baugrenze - - - - - Baulinie

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachgeschoss IIII

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ufersaum (gem. § 30 BldgStättg geschütztes Biotop)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Halbes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 14 Abs. 9 BauNVO)

Überschneidungsgebiet

vorb. Bebauung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Denkmal

Pultdach Satteldach Walddach

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B40 zur Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers

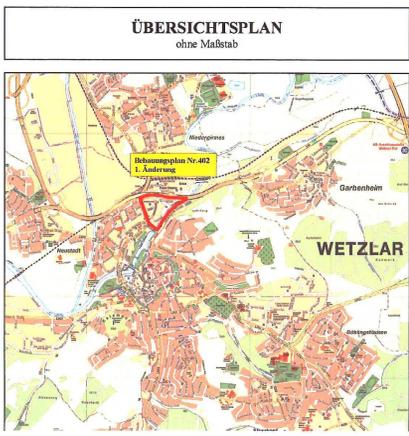
Baubeschränkungszone aus Umklee

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B40

Verdachtspunkt Bodenverschlüpfung

Altstandorte/Altablagung



Textliche Festsetzungen
Planstand: Juli 2013

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1508).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180).
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden,
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

Ausnahmsweise kann im MK3 eine Spielhalle je Grundstück in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude zugelassen werden, wenn eine Größe der Nutzfläche von 144 qm je Vergnügungsstätte nicht überschritten wird. Es gilt der Liegenschaftsbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen in den Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Esche | - Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Winterlinde | - Tilia cordata |
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Kugelahorn | - Acer glabrum |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Rothorn | - Crataegus laevigata |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Baumhasel | - Corylus colurna |

Auswahlliste 2 (Sträucher):

- | | |
|------------|----------------------------|
| Weißdorn | - Crataegus spec. |
| Blaubuche | - Fagus sylvatica purpurea |
| Liguster | - Ligustrum vulgare |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Hartriegel | - Cornus sanguinea |

2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R_w] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

2.5 Hochwasserschutz

2.5.1 Bauverbotszone

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

2.5.2 Baubeschränkungszone

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

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

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

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden. Sollte während Baugruherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisauausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.2 Altablagung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagung und mehrere Altstandorte. Während im Bereich der Altablagung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u. U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden. Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altablagung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

4.3 Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüro für Umwelplanung (IBU, Staufenberg vom 03.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

4.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Neben den in der Plankarte gekennzeichneten Verdachtspunkte für Bombenabwürfe ist innerhalb des Plangebietes generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

4.6 Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 402

**„BAHNHOFSTRASSE“
1. ÄNDERUNG**

RECHTSKRAFT

M 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.04.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM 07.05.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	OFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM 14.05.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 17.06.2013 DURCHFÜHRT SEMLER STADTRAT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 19. Okt. 2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET/GEZEICHNET: Struhala/Williams PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER



Verkehrsuntersuchung Residenz Lahnblick

im Auftrag der HELM Wohnpark Lahnblick GmbH

Zwischenbericht

Stand: 06. April 2016

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Jörg Fleischer
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Schilling
Christoph Göbel

HEINZ + FEIER GmbH

Kreuzberger Ring 24
65205 Wiesbaden

Telefon 0611 - 71464 - 0
Telefax 0611 - 7146479
E-Mail info@heinz-feier.de

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Die HELM Wohnpark Lahnblick GmbH plant den bestehenden Gebäudekomplex an der Bahnhofstraße 19 umzugestalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Zukünftig sollen auf dem Areal etwa 70 Wohnungen entstehen. Im Gebäude sollen 30 Stellplätze für Bewohner realisiert werden. Die verkehrliche Erschließung soll zunächst über die Eduard-Kaiser-Straße erfolgen. Zukünftig ist angedacht eine Anbindung des Geländes an die Spinnereistraße über das nördlich angrenzende Grundstück (Lahnhof) zu realisieren.

In der vorliegenden Untersuchung wird das durch die geplante Wohnbebauung und die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße prognostiziert. Dabei wird im Zuge der Gloelstraße eine Verkehrszunahme berücksichtigt, die aus /1/ und /2/ abgeleitet wurde. Grundlage der Berechnungen bilden Zählraten aus dem Jahr 2012, die von der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellt wurden.

Abschließend wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Die Berechnungen berücksichtigen dabei das Zulassen des heute nicht möglichen Linksabbiegens von der Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße. Grundlage der Berechnungen bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag.

Nachfolgend werden das methodische Vorgehen und die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung erläutert.

-
- /1/ Ingenieurbüro Zick-Hessler;
Plangebiet „Hermannsteiner Straße“ Teil II der Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des
IKEA Einrichtungshauses Wetzlar an das öffentliche Straßennetz; Wettenberg-Wißmar, 2014
- /2/ Ingenieurbüro Heinz+Feier GmbH;
Verkehrerschließung IKEA in Wetzlar; Wiesbaden, 2015

2. ZUKÜNFTIGE VERKEHRSELASTUNG

2.1 Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Wohnbebauung

Die Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens bilden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zu Art und Maß der auf dem Areal „Lahnblick“ geplanten Wohnnutzungen. Demnach sind insgesamt 70 Wohnungen geplant, von denen 3 größer als 110 m², 23 zwischen 110 und 70 m² und 44 kleiner als 70 m² sein sollen. Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung spezifischer Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Einwohnerverkehr
- Besucherverkehr
- Lieferverkehr

Den Berechnungen liegen die nachfolgend aufgeführten Kenngrößen der Verkehrserzeugung zugrunde, die aus /3/ und /4/ abgeleitet werden.

Einwohner

- 3,5 EW/WE je > 110 m² Wohnung
- 2,5 EW/WE je 110-70 m² Wohnung
- 1,5 EW/WE je < 70 m² Wohnung
- 3,2 Wege/Einwohner
- 85% heimgebundene Wege
- 50% MIV-Anteil
- 1,5 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Besucher

- 0,1 Besucherwege/Einwohnerweg
- 50% MIV-Anteil
- 1,5 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Lieferungen

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

/3/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2007

/4/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsborg, 2014

Das berechnete tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen ist in **Tabelle 1** zusammengefasst. Es ist ausschließlich der auf die geplante Wohnbebauung bezogene zusätzliche Verkehr enthalten. Insgesamt sind durch die geplante Wohnbebauung an einem Normalwerktag etwa 140 zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten. Davon sind etwa 75 Kfz-Fahrten direkt auf das Gebäude bezogen. Die übrigen 65 Kfz-Fahrten beginnen bzw. enden auf dem geplanten Parkdeck.

Für die Berechnungen wird unterstellt, dass die 30 am Gebäude geplanten Stellplätze auch 30 Wohneinheiten zugeteilt werden und dass sich ggf. weitere - pro Wohneinheit erforderliche - Stellplätze im Parkhaus befinden. Von den 70 geplanten Wohneinheiten steht somit 40 Wohneinheiten kein Stellplatz direkt am Gebäude zur Verfügung. Hier wird angenommen, dass, je Wohneinheit ohne Stellplatz am Gebäude, zweimal pro Woche an Werktagen zum Be- und Entladen am Gebäude gehalten wird. Zusätzlich wird ein Zuschlag für Schwankungen an den verschiedenen Werktagen (z.B. für das Einkaufsverhalten an Freitagen oder Samstagen) berücksichtigt. Bei diesen somit rund 30 Fahrten handelt es sich nicht um zusätzliche Fahrten, sondern um eine veränderte Routenwahl bzw. um den Weg zwischen Parkhaus und Wohngebäude.

	Kfz-Fahrten
Einwohnerverkehr	122
Besucherverkehr	14
Lieferverkehr	7
Summe	143

Tabelle 1: durchschnittliche zusätzliche auf die geplante Wohnbebauung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Aus dem zusätzlichen täglichen Kfz-Aufkommen werden die Zu- und Abflüsse in den relevanten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Anteile für den Quell- und Zielverkehr orientieren sich an den Zu- und Abflussganglinien aus /4/ und sind in **Tabelle 2** getrennt für die einzelnen Nutzergruppen zusammengestellt.

Kfz-Fahrten		Zufluss	Abfluss
Vormittag	Einwohnerverkehr	2%	14%
	Besucherverkehr	3%	3%
	Lieferverkehr	8%	5%
Nachmittag	Einwohnerverkehr	14%	6%
	Besucherverkehr	6%	5%
	Lieferverkehr	5%	7%

Tabelle 2: Stundenanteile am Kfz-Aufkommen an Normalwerktagen

Das mit Hilfe der Stundenanteile berechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag ist in **Tabelle 3** zusammengefasst.

Kfz-Fahrten	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Nachmittag	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Einwohnerverkehr	1	9	9	4
Besucherverkehr	0	0	0	0
Lieferverkehr	0	0	0	0
Summe	1	9	9	4

Tabelle 3: Kfz-Aufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag

Durch die geplante Wohnbebauung ist an einem durchschnittlichen Normalwerktag in der Spitzenstunde am Vormittag mit zusätzlichem Verkehr von insgesamt etwa 1 zu- und 9 abfahrenden Kfz/h zu rechnen. In der Spitzenstunde am Nachmittag ist von etwa 9 zu- und 4 abfahrenden Kfz/h auszugehen. Bei dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen handelt es sich fast ausschließlich um direkt von Einwohnern verursachten Verkehr. Etwa die Hälfte dieser Fahrten beginnt oder endet am Gebäude bzw. hält dort zum Be- oder Entladen.

Einzelhandel

Gemäß Angabe des Auftraggebers wird für die Berechnungen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.200 m² angesetzt. Die genaue Nutzung der Einzelhandelsfläche ist derzeit noch nicht bekannt. Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung branchenbezogener Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Kundenverkehr
- Beschäftigtenverkehr
- Liefer-/Wirtschaftsverkehr

Dabei umfasst der Begriff „Kunde“ alle Personen, die den Markt betreten (Kassenkunden und Schaukunden, jeweils mit Begleitung). Nachfolgend sind die einzelnen Berechnungsschritte für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erläutert. Die verwendeten Kenngrößen der Verkehrserzeugung für Kunden, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehr orientieren sich an /3/ und /4/.

Kunden

- 1,5 Kunden/m² BGF Montag-Freitag
- 2,0 Wege/Kunde
- 30% MIV-Anteil
- 1,2 Personen/Pkw Besetzungsgrad
- 10% Mitnahmeeffekt
- 70% Verbundeffekt

Beschäftigte

- 1 Beschäftigter/35 m² BGF
- 2,0 Wege/Beschäftigtem
- 60% Anwesenheit
- 50% MIV-Anteil
- 1,1 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Anlieferungen/Wirtschaftsverkehr

- 2,0 Lkw-Fahrten/100m² BGF/Tag Montag-Freitag (inkl. Entsorgung und Postdienste)

Die daraus berechneten täglichen Kfz-Fahrten im Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr sind in **Tabelle 4** zusammengefasst. Es ist ausschließlich der auf die geplante Einzelhandelsfläche bezogene zusätzliche Verkehr berücksichtigt. Bereits vorhandene Verkehre, die auf ihrem Weg zum Zielort nun zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen aufsuchen (Mitnahmeeffekt), sind darin nicht enthalten. Der Mitnahmeeffekt wird auf 10% geschätzt. Ebenfalls nicht enthalten sind Verkehre, die durch das Verbinden von verschiedenen Zielen am gleichen Ort anfallen (Verbundeffekt). Dieser wird aufgrund der zentralen Lage auf 70% geschätzt.

	Kfz-Fahrten
Kunden	244
Beschäftigte	18
Liefer-/Wirtschaftsverkehr	48
Summe	310

Tabelle 4: durchschnittliche zusätzliche auf die geplante Einzelhandelsnutzung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag (Fahrten durch Mitnahmeeffekt sind nicht enthalten)

Bei den ausgewiesenen Kfz-Fahrten handelt es sich jeweils zur Hälfte um auf die Einzelhandelsnutzung bezogenen Quell- und Zielverkehr.

Aus dem täglichen Kfz-Aufkommen wird der Zu- und Abfluss in den betrachteten Spitzenstunden ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Anteile am Quell- bzw. Zielverkehr sind getrennt für die einzelnen Nutzergruppen in **Tabelle 5** zusammengestellt.

Kfz-Fahrten		Zufluss	Abfluss
Vormittag	Einwohnerverkehr	4%	2 %
	Besucherverkehr	11 %	0%
	Lieferverkehr	8 %	5 %
Nachmittag	Einwohnerverkehr	17%	18%
	Besucherverkehr	2%	16%
	Lieferverkehr	5%	7%

Tabelle 5: Stundenanteile am Kfz-Aufkommen an Normalwerktagen

Das mit Hilfe der Spitzenstundenanteile berechnete Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden ist in **Tabelle 6** zusammengefasst.

Kfz-Fahrten	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Nachmittag	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Kunden	5	2	21	22
Beschäftigte	1	0	0	1
Liefer-/Wirtschaftsverkehr	2	1	1	2
Summe	8	3	22	25

Tabelle 6: Kfz-Aufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag (Fahrten durch Mitnahmeeffekt sind nicht enthalten)

Durch die Einzelhandelsnutzung ist an einem Normalwerktag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Morgen von durchschnittlich jeweils etwa 8 zu- und 3 abfahrenden Kfz/h in der Spitzenstunde zu erwarten. Während der Spitzenstunde am Nachmittag ist von etwa 22 zu- und 25 abfahrenden Kfz/h auszugehen. Dieser Verkehr wird fast ausschließlich von Kunden verursacht. Zudem ist während der Spitzenstunde am Nachmittag von

etwa 2 zu- und abfließenden Fahrzeugen auszugehen, bei denen es sich um bereits im Zuge der Gloelstraße bzw. Bannstraße/Spinnereistraße vorhandene Verkehre handelt, die ihre Fahrt zum Einkaufen unterbrechen (Mitnahmeeffekt).

2.2 Routenwahl

Wohnnutzung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird auf das umliegende Straßennetz verteilt. Da dies den ungünstigeren Fall darstellt, wird zunächst unterstellt, dass der gesamte auf die Wohnnutzung bezogene Verkehr das neue Parkhaus bzw. das Wohngebäude über die Gloelstraße und die Eduard-Kaiserstraße erreicht. Des Weiteren gibt es Überlegungen künftig eine Zuwegung über das nördlich angrenzende Gelände an die Spinnereistraße im Zusammenhang mit der dort geplanten Wohnbebauung zu realisieren (Lahnhof). Vorteilhaft wäre bei dieser Anbindungsvariante die Reduzierung des Verkehrs durch die Fußgängerzone im Bereich der Eduard-Kaiserstraße/Bahnhofstraße. Dies reduziert mögliche Konflikte zwischen Fußgängern im Bereich der Fußgängerzone und dem zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugverkehr zur Wohnbebauung Lahnblick.

Einzelhandel

Für das durch die Einzelhandelsnutzung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird unterstellt, dass die drei im näheren Umfeld liegenden Parkhäuser Forum Wetzlar, Coloraden/Herkulescenter und das neue Parkhaus an der Ecke Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße in etwa zu gleichen Teilen angefahren werden.

Wiesbaden, im April 2016

HEINZ + FEIER GmbH



Schalltechnisches Büro Pfeifer + Schällig GbR

Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen
Tel.: 06449/9231-0 Fax.: 06449/6662
E-Mail: info@ibpfeifer.de
Internet: www.ibpfeifer.de

Helm Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Hermannsteiner Straße 100
35614 Aßlar

hh@helm-holding.de
b.rohrbach@rohrbach-schmees.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

ap/ (3394bf01.docx)

18.03.2016

Mauritius Wetzlar

Sehr geehrter Herr Suckau,

gemäß der Hessischen Bauordnung (§ 18) müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, der auch den Besonderheiten ihrer Lage, insbesondere zu Verkehrswegen, Rechnung trägt. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die baurechtlichen Anforderungen an den Schallschutz innerhalb von Gebäuden sind in der technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, festgelegt.

Für das neu geplante Wohngebäude solle der maßgebliche Außenlärmpegel durch Messung festgestellt werden.

Sie erhalten die Ergebnisse der Messungen des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Die Messungen wurden am 10.03.2016 in der Zeit zwischen 15 Uhr und 17 Uhr auf dem Dach o.g. Gebäudes in 3 m Höhe über Gebäudeoberkante durchgeführt.

Für die Messungen und die Auswertung der Messungen wurden die nachfolgend aufgeführten Geräte verwendet:

Beratung Gutachten Messung
Forschung Entwicklung Planung

Bekannt gegebene Messstelle nach
§ 29b Bundesimmissionsschutzgesetz

Güteprüfstelle nach DIN 4109
"Schallschutz im Hochbau"

Eingetragen in die Liste der Nachweisbe-
rechtigten für Schallschutz gem. § 4 Abs. 1
NBVO bei der Ingenieurkammer Hessen

Maschinenakustik
Raum- und Bauakustik
Immissionsschutz
Schwingungstechnik

Gerät	Typ	Hersteller	Serien-Nr.	geeicht bis
Präzisionshandschallpegelmessgerät	SVAN 945A	Svantec	6439	2017
Mikrofon-Vorverstärker	SV 11	Svantec	5863	2017
Freifeldmikrofon	40AN	G.R.A.S.	42885	2017
Akustischer Kalibrator	4231	B&K	2463682	2017
Präzisionsmessgerät für Temperatur, Feuchte und Luftgeschwindigkeit	Therm 2285-2 B	AMR	921445	

Die Geräusche wurden an dem Messpunkt kontinuierlich gemessen und zeitlich gemittelt. Ermittelt wurde der energetische Mittelwert L_{Aeq} . Parallel dazu wurden Pegelschriebe der Mittelungspegel und der Maximalpegel je Sekunde aufgezeichnet.

Witterungsbedingungen:

- Temperatur: 9 °C
- Bedeckungsgrad: 70 %
- relative Luftfeuchtigkeit: 54 %
- kein Niederschlag
- Wind aus Nordosten

Verkehrssituation während der Messung

Der auf die nördlichen Richtungen einwirkende Außenlärm wird verursacht durch den kontinuierlichen Straßenverkehr auf der B49.

Messergebnisse

Die Pegelschriebe der Mittelungspegel je Sekunde sind in der Abbildung dargestellt.

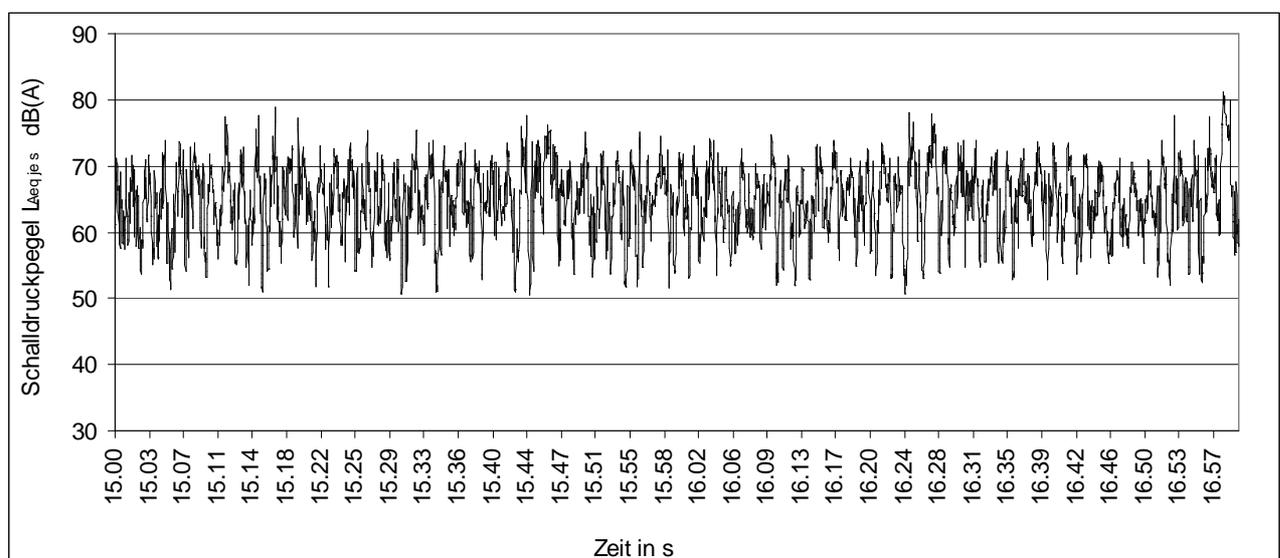


Abb. 1 : Pegelschrieb der Mittelungspegel je Sekunde an dem Messpunkt auf dem Dach.

Der Mittelungspegel betrug $L_{Aeq} = 58,0 \text{ dB(A)}$.

Die Dämmwirkung eines Außenbauteils gegenüber den gerichtet einfallenden Schallwellen von einer Linienschallquelle (Verkehrsweg) ist i. d. R. um $\Delta L = 3 \text{ dB}$ geringer, als es das Schalldämm-Maß für dieses Bauteil, ermittelt aus einer Laborprüfung, im Prüfzeugnis ausweist. Mit einer Erhöhung um $\Delta L = 3 \text{ dB}$ des nach den einschlägigen Vorschriften errechneten oder im Freifeld gemessenen Außenlärmpegels in der Gleichung zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes wird die Minderleistung des Bauteils kompensiert.

Da das geplante Gebäude höher wird als der Messpunkt und die B49 im weiteren Verlauf nach Westen hin teilweise abgeschirmt ist, wird ein Zuschlag von $\Delta L = 3 \text{ dB}$ vergeben, so dass der maßgebliche Außenlärmpegel den Wert $L = 64 \text{ dB(A)}$ beträgt.

In Abhängigkeit der von außen auf Gebäude einwirkenden Geräusche ("Maßgeblicher Außenlärmpegel") gibt die DIN 4109 erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile sowie Korrekturwerte für verschiedene Verhältnisse von Außenwandfläche zu Grundfläche von Aufenthaltsräumen an. Die beiden folgenden Tabellen zeigen diese Werte.

Tab. 1 : Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 Tabelle 8).

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			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	über80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen 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.

Tab. 2 : Korrekturen für das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis der Außenwand zur Grundfläche (DIN 4109 Tabelle 9).

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 .

Die Nordfassade des geplanten Gebäudes liegt demnach im Lärmpegelbereich III.

Die resultierende Schalldämmung der Fassaden muss gemäß DIN 4109 Tabelle 8 Zeile 3 Spalte 4 mindestens $R'_w = 35$ dB für Wohnungen betragen.

Sofern die Außenfassade in einem Aufenthaltsraum komplett verglast ist, muss die Verglasung der Anforderung $R'_w = 35$ dB entsprechen. Dies ist keine hohe Anforderung.

Umfassen die Fenster nicht die komplette Außenwand, verringert sich das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

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.

Je nach Wand/Fensterflächenanteil ergeben sich dann die Anforderungen an die Fenster. Im vorliegenden Fall kann dies der Zeile 3 entnommen werden.

Der Wert des Schalldämm-Maßes der seit langer Zeit üblichen Isolierverglasung beträgt $R_w = 32$ dB. Von einer Unterschreitung dieses Wertes wird abgeraten.

Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gilt:

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

Daher bestehen auf den von der B49 angewandten Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen. Der seit langem übliche Wert der Schalldämmung von $R'_w = 32$ dB für Fenster reicht in jedem Fall aus.

Mit freundlichen Grüßen
A. Pfeifer

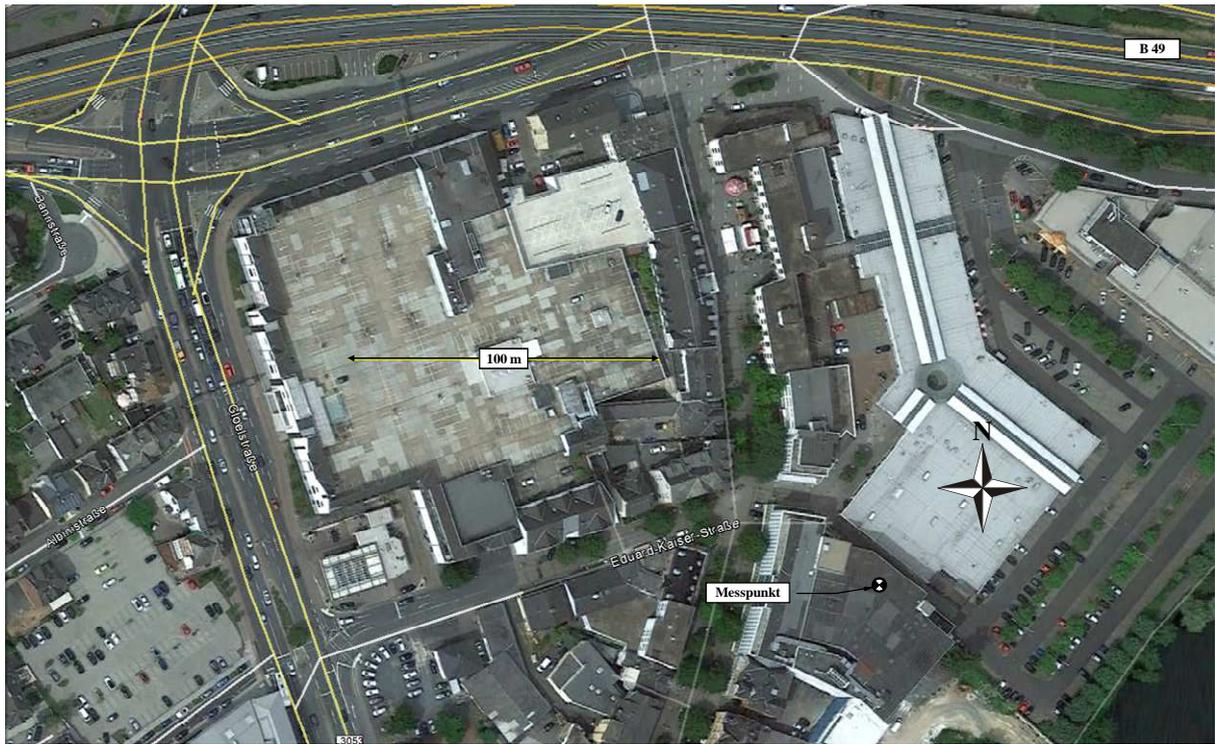


Abb. 2 : Lageplan des Standortes und der B49.

**Artenschutzrechtliche Bewertung
des „ehemaligen Kaufhaus Mauritius, Bahnhofstraße“
im Hinblick auf das Vorkommen von
artenschutzrechtlich relevanten Arten
(Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten
im Bereich**

Stadt Wetzlar, Kernstadt



April 2016

Auftraggeber: Helm Wohnpark Lahnblick GmbH
Hermannsteiner Str. 100
35614 Aßlar

Auftragnehmer: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
Fax 06409-8239782
info@planoe.de

Bearbeiter: Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
B.Sc. Mareike Waßmuth

Biebertal, 12.04.2016

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Mauritius (Bahnhofstraße) ist geplant die bisherige Bebauung abzureißen und durch einen Neubau (Wohnpark Lahnblick) zu ersetzen. Der derzeitige Gebäudebestand umfasst das ehemalige Kaufhausgebäude, das nicht mehr genutzt wird.

Aufgrund der Struktur der Gebäude ist ein Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln generell möglich. Aus diesem Grund wurde eine Kontrolle auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten untersucht, ob durch den Abriss geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Einen Überblick über Lage und Struktur des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes zeigen Abbildungen 1 & 2.



Abb. 1: Lage des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes im Bereich des ehemaligen Kaufhauses „Mauritius“ (Bahnhofstraße) in Wetzlar.



Abb. 2: Gebäudeansichten.



Abb. 3: Dachaufbauten.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Kontrolle des Gebäudes

2.1.1 Methode

Im Rahmen einer Begehung am 03.03.2016 wurde die vorhandenen Gebäude auf das aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten untersucht. Daneben wurden Hinweise auf frühere Wochenstuben oder Quartiere bzw. Nester durch das Absuchen von Spalten, Ritzen und andere geeignete Strukturen (Fassaden) erfasst.

2.1.2 Ergebnisse

a) Zustand und potentielle Eignung der Gebäude

Das Gebäude weist im Dachbereich wenige Nischen und kleinere Hohlräume auf. Hier besteht gegebenenfalls die Möglichkeiten einer Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse. Die Fassade weist an der Südwestseite kleinere Schäden in der Verkleidung auf. Hier sind Temporärquartiere von Fledermäusen oder Nester von Vögeln denkbar. Alle anderen Fassaden weisen konstruktionsbedingt keine Qualitäten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auf, da keine geeigneten Hohlräume auftreten können.

Die Bereiche im Untergeschoss (Lager, Heizungsräume usw.) sind von außen nicht zugänglich. Daher ergibt sich im Kellerbereich keine Möglichkeit der Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel, Fledermäuse oder weitere Arten.

b) Aktuelle Vorkommen und Hinweise auf frühere Vorkommen

Fledermäuse

Es konnten keine Spuren (Kotansammlungen usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung auf der Südwestseite oder im Bereich der Dachaufbauten als Alternativquartier für anspruchslose Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), kann im Sommer generell nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Spalten und Hohlräume bieten allerdings nur verhältnismäßig ungünstige Voraussetzungen. Konkrete Hinweise auf Einflugbereiche, etwa durch Urinspuren konnten nicht festgestellt werden, sodass längere zusammenhängende Besiedelungsphasen (z.B. in der Wochenstubenzeit, Winterquartiere) sehr unwahrscheinlich sind. **Hinsichtlich des geplanten Abrisses bedeutet dies, dass generell gegenüber den geplanten Abbrucharbeiten keine Bedenken bestehen.** Zur sicheren Vermeidung von Individuenverlusten werden jedoch vorsorgliche Maßnahmen empfohlen. Diese umfassen Hinweise hinsichtlich des Zeitpunkts des Abrisses und zur günstigsten Vorgehensweise.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3

BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Günstiger Zeitraum für Abrissarbeiten ist von Anfang November bis Ende März.
- Bei Abrissarbeiten von April bis Oktober und hier vor allem in den Zeiten, in denen die Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen (Wochenstubennutzung: 01. Mai bis 31. Juli) sind diese durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Werden hierbei Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG festgestellt, sind diese so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde (z.B. Umsiedlung).

Hinsichtlich des Verlusts potentiellen Lebensraums, weist die Umgebung für anspruchslose Arten mit einer Präferenz für Gebäude ein ausreichendes Angebot von adäquaten Alternativen auf. Unter Berücksichtigung des steten Verlusts geeigneter Strukturen ist jedoch eine fledermausfreundliche Gestaltung zukünftiger Neubauten, beispielsweise durch die Installation von wartungsfreien Fassadenquartieren wünschenswert.

Vögel

An der Fassade des Gebäudes konnten keine äußerlichen Hinweise auf frühere Nester von Schwalben oder anderen Arten festgestellt werden. Die Kontrolle der Dachaufbauten lieferten keine Hinweise auf frühere Nester. Das Gebäude wies somit weder Hinweise auf frühere Nester von artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten (z.B. Mauersegler oder Haussperling) noch Spuren (Gewölle, Kotansammlungen, Federn usw.) auf, die auf ein regelmäßiges Vorkommen von Vögeln (auch Eulen, Falken usw.) hindeuten könnten. Aufgrund dessen ist eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch artenschutzrechtlich relevante Arten auszuschließen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann unter der Voraussetzung des **Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15. April 2016** ausgeschlossen werden.

Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Erhebliche Konflikte durch die Abrissarbeiten mit Vogelvorkommen in der direkten Umgebung sind wegen des derzeit schon bestehenden Störungsniveaus und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte nicht zu erwarten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vogelfreundliche Gestaltung von zukünftigen Neubauten durch das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten (z.B. für Mauersegler, Schwalben, Haussperling u. ä.) generell erstrebenswert ist.

Weitere Arten (z.B. Bilche, usw.)

Die Kontrolle der Gebäude lieferten keine Hinweise auf frühere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Aufgrund dessen ist eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch artenschutzrechtlich relevante Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden. Daher besteht keine Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen oder einer Ausnahme gemäß § 44 BNatSchG.

2.1.3 Fazit

Es konnten keine aktuellen und früheren Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Somit bestehen aus artenschutzrechtlichen Aspekten keine Bedenken gegenüber den geplanten Abrissarbeiten (**Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15.04.2016**). **Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.**

Die in Kapitel 2.1.2 „Fledermäuse“ und „Vögel“ definierten zeitlichen Regelungen sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Abriss von Gebäuden meist potentielle Quartier- bzw. Nisträume für Fledermäuse und Vögel verloren gehen. Ein Ausgleich derer ist durch das Anbringen von adäquat geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermausfassadenkasten, Mauerseglerkasten usw.) wünschenswert.

Biebental, 12.04.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Kristen', written in a cursive style.

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	11.02.2016	0004/16 - I/9
--------------------------	------------	---------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.02.2016		
Ortsbeirat Naunheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Waldgirmeser Weg", Naunheim

Anlage/n:

Auszug aus dem Immissionsgutachten zum Bebauungsplan des Schalltechnischen Büros Pfeifer vom 21.04.2015 (Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags)
 Auszug aus dem aktualisierten Immissionsgutachten zum Bebauungsplan des Schalltechnischen Büros Pfeifer vom 27.11.2015 (Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags)
 Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Waldgirmeser Weg", Naunheim (verkleinert, ohne Maßstab)

Inhalt der Mitteilung:

Die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Änderung der festgesetzten Lärmpegelbereiche) der 3. Änderung des Bebauungsplanes NH-04 „Am Waldgirmeser Weg“ nach Beschluss des Bebauungsplanentwurfs sowie den Beschlüssen zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis gegeben.

Wetzlar, den 11.02.2016

gez.
Semler
Stadtrat

Begründung:

Am 15.12.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurfsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ gefasst. Zudem wurde die Durchführung der notwendigen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Vorstellung des Entwurfsbeschlusses im Ortsbeirat Naunheim wurde der Hinweis eingebracht, dass das Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan die Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung für die Landesstraße L3285 im südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich nicht berücksichtigen würde. Amt 61 hat die Prüfung des Sachverhaltes zugesagt.

Die verkehrsrechtliche Anordnung zur Änderung der Verkehrsregelung für die Landesstraße erfolgte im September 2014. Die Umsetzung, einschließlich der Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, erfolgte im Juli 2015. Das Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan wurde auf Grundlage der zuvor örtlich ermittelten Bestandssituation erstellt; eine Aktualisierung des Schallimmissionsgutachtens war deshalb erforderlich. Die im nun vorliegenden aktuellen Schallimmissionsgutachten ermittelte Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV hat sich in der Folge weiter ins Plangebiet hinein verschoben. Die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommene Grenze der Lärmpegelbereiche, die die Grundlage für die Festsetzung erforderlicher Schalldämm-Maße für Außenbauteile für die Aufenthaltsräume im Plangebiet bilden, wurde entsprechend angepasst. Weitere Anpassungen der Festsetzungen wurden nicht vorgenommen. Der so aktualisierte Entwurf des Bebauungsplanes soll nun entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange bilden.

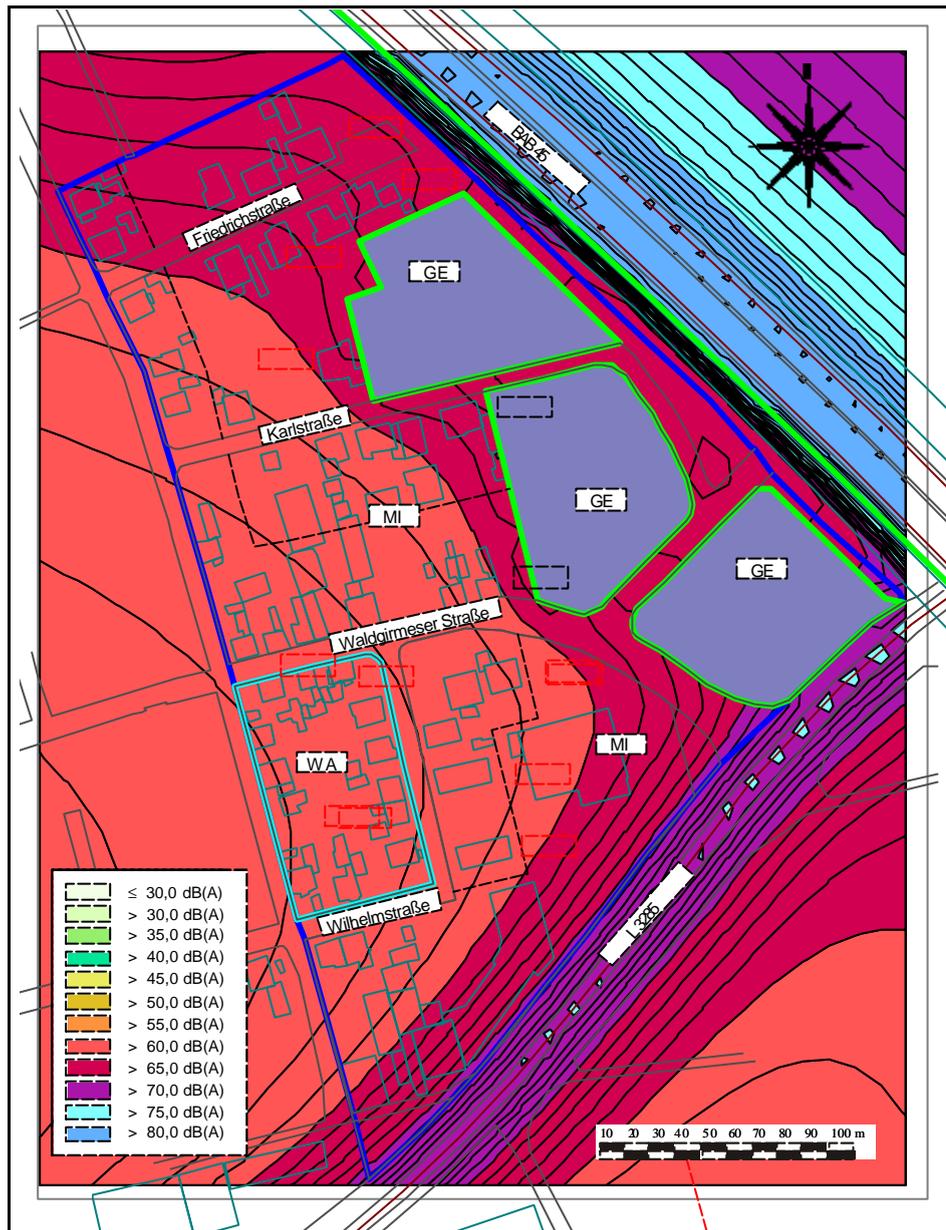


Abb. 7 : Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags.
 Lärmpegelbereich III: hellroter Bereich, > 60 dB(A)
 Lärmpegelbereich IV: dunkelroter Bereich, > 65 dB(A)

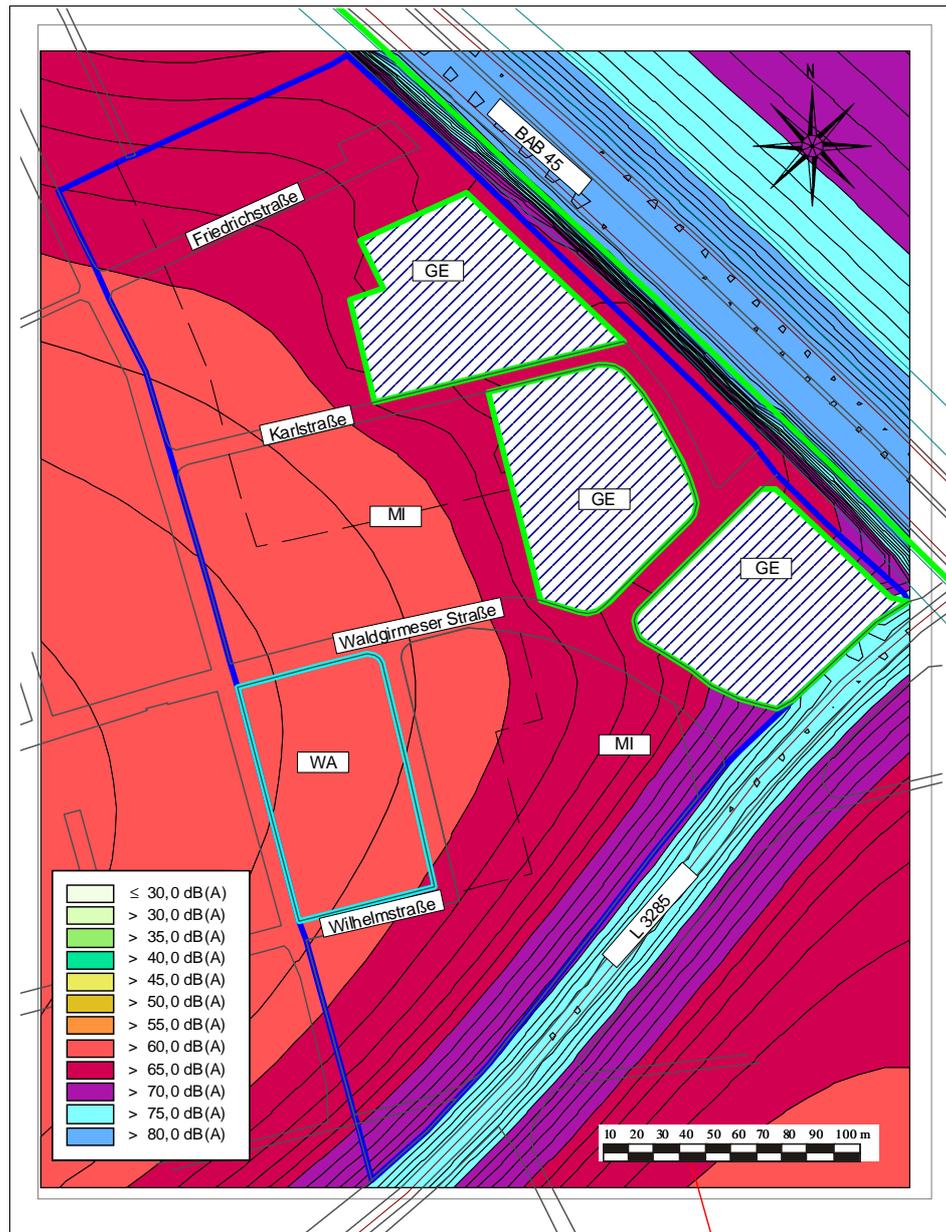


Abb. 7 : Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags.
 Lärmpegelbereich III: hellroter Bereich, > 60 dB(A)
 Lärmpegelbereich IV: dunkelroter Bereich, > 65 dB(A)



BEBAUUNGSPLAN NR. 4

IN NAUNHEIM

„AM WALDGIRMESER WEG“

3. ÄNDERUNG

-Öffentlichkeitsbeteiligung- (§ 3 Abs. 2 BauGB)

-Trägerbeteiligung- (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Maßstab 1:1000

VERFAHENSVERMERKE

Table with 2 columns: Action (e.g., PLANUNTERLAGEN, BEKANNTMACHUNG) and Date/Status. Includes details for digital map, public participation, and decision-making.

Table with 3 columns: Art (deutscher Name), Botanischer Name, Wuchstyp. Lists various tree species like Bergahorn, Esche, Feldahorn, etc.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

Mischgebiete (MI) Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gewerbegebiete (GE)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Table with 5 columns: Bereich, Art der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Firsthöhe. Lists building types and their parameters.

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Baulinie Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstzahl) II

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu- und Abfahrtsverbot nach § 3205 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche 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).
- Bauutzungsverordnung (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 (PlanZVO): 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)

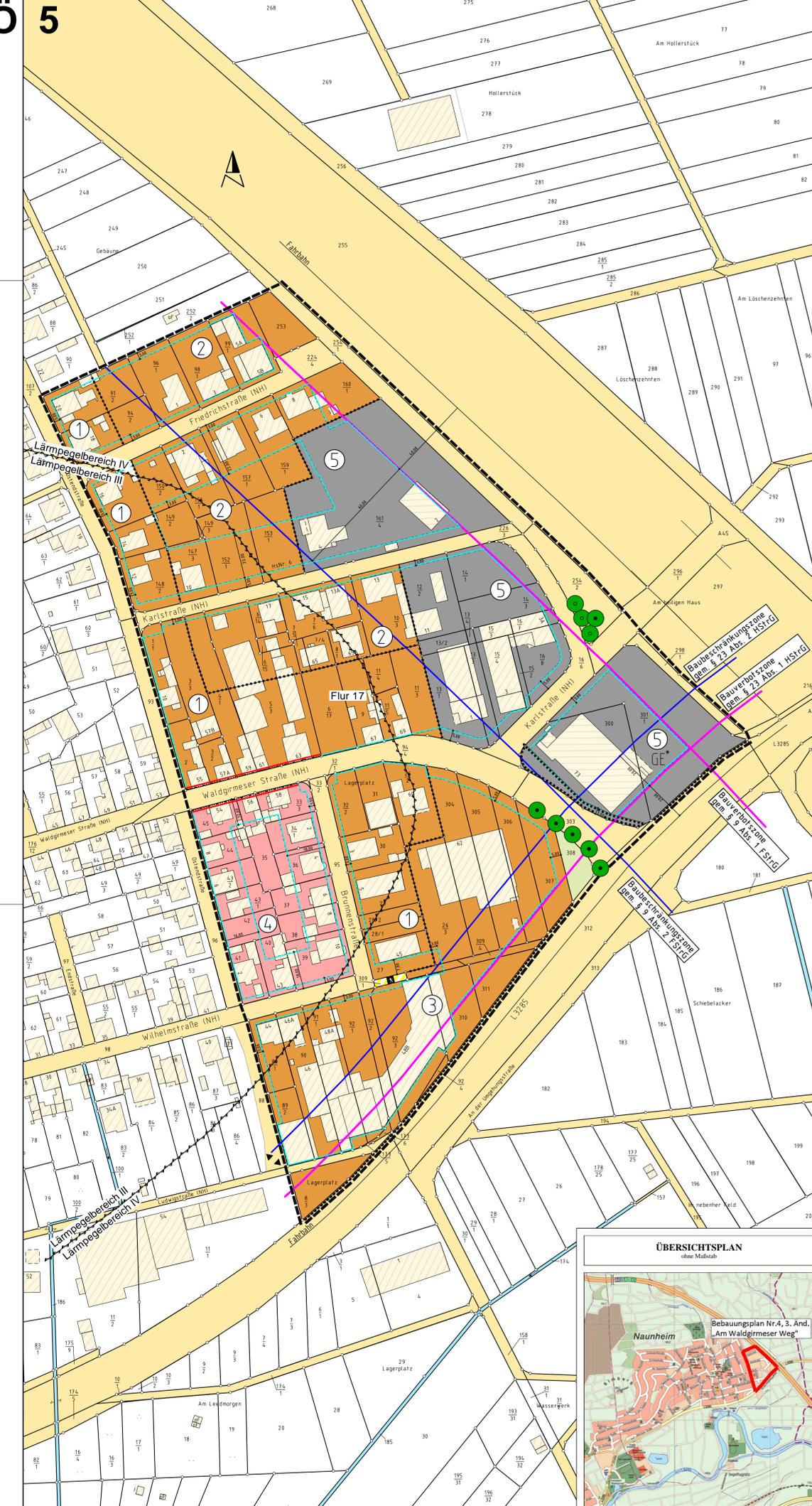
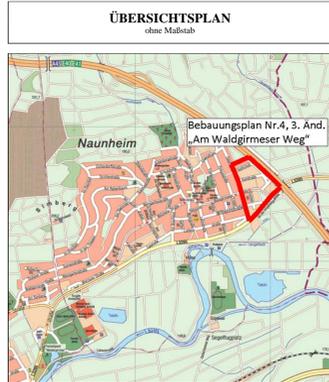
2 Textliche Festsetzungen:

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 Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen 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 Verkaufsstellen in einer Größenordnung von 795,41 m². Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erweiterungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs von 795,41 m² 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 23 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 § 19 Abs. 1 BauNVO) Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung 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 Rücksicht auf den Aufenthalt von Menschen dienlich, Mindestschallklima-Maße R_{wa} 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:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel tags, db (A), Erforderliche Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume, Unterrichts- u. ä. R_{wa} db, Büroräume¹ und ähnliches R_{wa} db. Rows for III and IV.

R_{wa} = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. ¹An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z. B. durch Abschirmungen) im Baueingangsverfahren 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: aufgekorkerte 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 Laubbäume 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 Straumstreifens 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 HfBO)

- Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens 1/3 der Traufhöhe 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 Ortsgang, 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-, Wal-, 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 HfBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Straße 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 Hinweiszeichen 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 51, 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 Ausbaurmaßnahmen 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 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)

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 Kreisaußschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Büro des Magistrats	22.02.2016	0002/16 - I/11
---------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.02.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar
Bericht über die im Jahr 2015 erfolgten Maßnahmen**

Anlage/n:

Inhalt der Mitteilung:

Der Bericht über die im Jahr 2015 erfolgten Maßnahmen zum barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar wird zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 22.02.2016

Wagner
Oberbürgermeister

Begründung:

Am 22.05.2014 hatte die Stadtverordnetenversammlung unter der Drucksache-Nr. 1910/14 – I/419 die Fortschreibung der Prioritätenliste für den barrierefreien Umbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass über die erfolgten Umsetzungsmaßnahmen jährlich berichtet werden soll. Nachfolgend wird mitgeteilt, welche Maßnahmen zum barrierefreien Umbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar im Jahr 2015 erfolgten.

Im Jahr 2015 wurden folgende Haltestellen barrierefrei umgebaut:

- „Dillstraße“ und „Kirche“ in Hermannstein
- „Weingartenstraße“ (beide Richtungen) in Steindorf
- „Altstadt/Stadthalle“ (Richtung Krankenhaus)
- „Neues Rathaus“
- „Rechtenbacher Straße“ (Richtung Wetzlar) in Münchholzhausen
- „Am Leitzpark“ (Richtung Bahnhof ZOB)
- „Horst-Scheibert-Straße“ (beide Richtungen)

Im Rahmen der Schaffung von barrierefreien Übergängen am Leitz-Platz wurde die barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestelle „Leitzplatz“ (Richtung Bahnhof/ZOB) geplant. Derzeit befindet sich die Maßnahme in der Umsetzung.

Im Tiefbauamt wurden die Vorplanungen für den barrierefreien Umbau von weiteren Bushaltestellen auf der Basis der Prioritätenliste erarbeitet. Derzeit ist vorgesehen, im laufenden Jahr beim Land Hessen einen neuen Förderantrag einzureichen.



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	22.04.2016	0038/16 - I/21
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	02.05.2016		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			

Betreff:

**Grundstücksankauf
enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar**

Anlage/n:

1 Lageplan
Lichtbilder

Beschluss:

Dem Ankauf der Grundstücke Gemarkung Naunheim, Flur 19, Flurstück 194/32, 414 qm, Flurstück 31/2, 455 qm, und Flurstück 31/1, 177 qm, von der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Hermannsteiner Straße 1, 35576 Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt 1,00 €/qm,
somit für insgesamt 1.046 qm

1.046,00 €

2.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 2 Monaten nach Kaufvertragsabschluss.

3.

Die Notariats- und Grundbuchkosten trägt die Stadt Wetzlar.

4.

Die enwag mbH verpflichtet sich spätestens bis zum Besitzübergang den zur damaligen Sicherung des Brunnengeländes errichteten Zaun inklusive Pfosten und Toranlagen von den Grundstücken zu entfernen, da der ursprüngliche Nutzungszweck mit Stilllegung des Brunnengeländes entfallen ist.

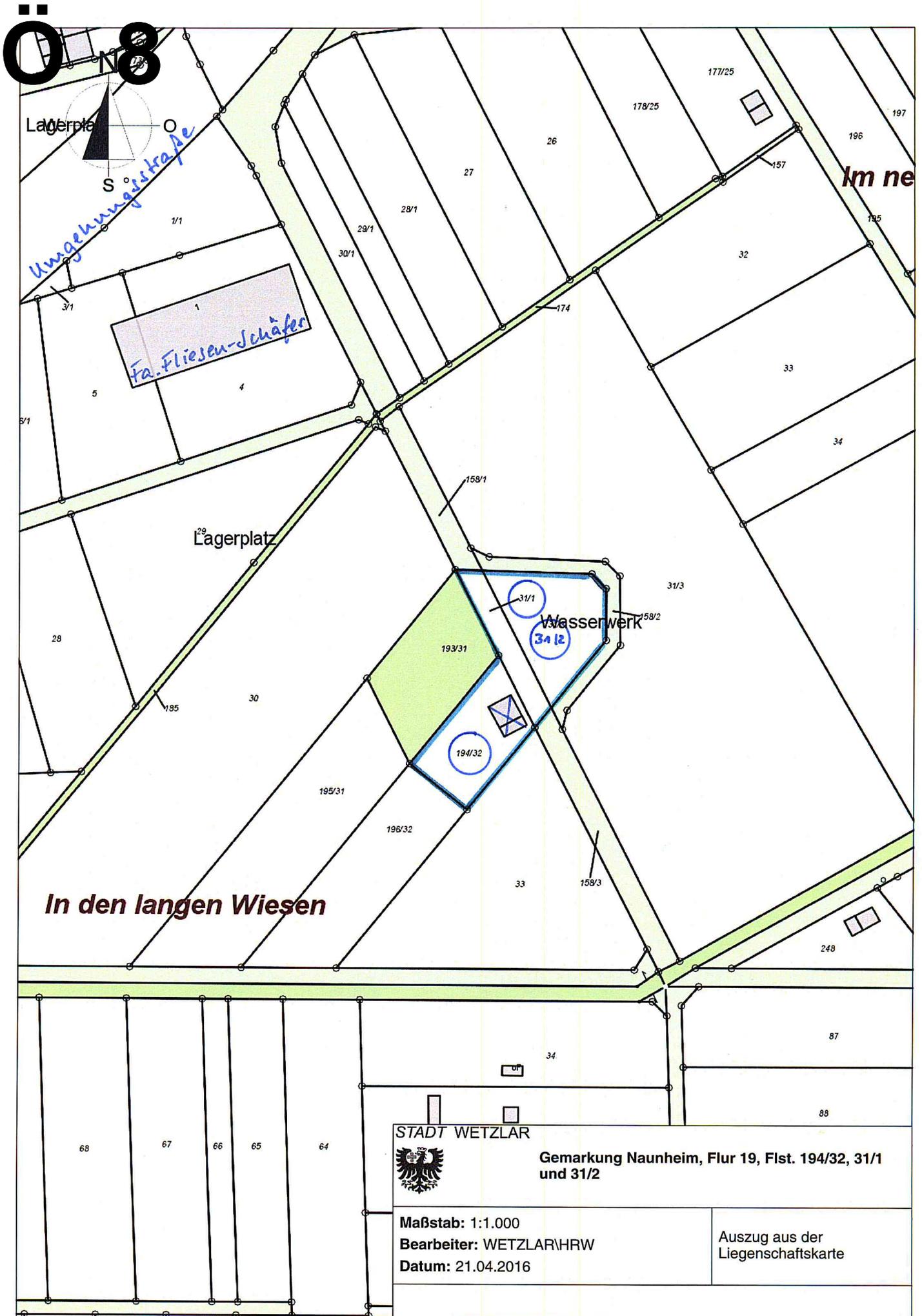
Wetzlar, 22.04.2016

Semler
Stadtrat

Begründung:

Mit der Stilllegung des Trinkwasserbrunnens in Naunheim, Flur 19, endete auch der bestimmungsgemäße Gebrauch der Grundstücke im Bereich des Brunnengeländes. Die enwag mbH, die Eigentümerin der betreffenden Grundstücke ist, ist bereit, den zur Sicherung des Wasserschutzgebietes errichteten Zaun rückzubauen. Damit wird die vom Ortsbeirat Naunheim begrüßte Durchgängigkeit des ehemaligen Wirtschaftsweges wieder hergestellt. Da die Grundstücke für die enwag nicht mehr von Nutzen sind und die zukünftige öffentliche Wegefläche Flurstück 31/1 auch aus haftungsrechtlichen Gründen wieder im Eigentum der Stadt Wetzlar sein sollte, empfiehlt sich auch der Erwerb der beiden Flurstücke 194/32 und 31/2, die kurzfristig einer Verpachtung zugeführt werden können. Aufgrund der schützenswerten und gut gepflegten Obstbäumen auf dem Flurstück 31/2 wird auf die Rückführung dieser Fläche zu Ackerland verzichtet.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grundstücke im Stadtteil Naunheim beträgt aktuell 1,30 €/qm. Mit der enwag wurde ein Qm-Preis von 1,00 € vereinbart, da die Stadt zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit des alten Wirtschaftsweges im Bereich des unteren Zugangs kleinere Anpassungsarbeiten an der Wegefläche übernehmen wird.



Ö 8



Oben: Blick von Norden



Unten: Blick von Süden