



Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 228
„Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 01.08.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6	Beschleunigtes Verfahren.....	6
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	7
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
4.1	Dachgestaltung	14
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	15
4.4	Tiefe der Abstandsflächen	15
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
6.1	Boden, Wasser und Klima.....	17
6.2	Biotop- und Nutzungstypen.....	17
6.3	Gesetzlich geschützte Biotope.....	18
6.4	Artenschutz	18
6.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	18
6.6	Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter	18
7	Immissionsschutz.....	19
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	19
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	19
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	21
11	Denkmalschutz.....	22
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	24
13	Bodenordnung	25
14	Kosten.....	25
15	Verfahrensstand.....	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist in dem von den Straßen Eduard-Kaiser-Straße, Dalbergstraße, Bannstraße sowie Sophienstraße begrenzten Bereich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 vorgesehen, um eine Erweiterung der Bestandsbebauung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der Bebauungsplan von 1970 setzt für den Bereich des Plangebietes bisher Kerngebiet mit einer maximal elfgeschossigen Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 2,0 fest. Ein rückwärtig in Richtung der Sophienstraße gelegenes Baufenster ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung ohne Festsetzung der Grund- oder Geschossflächenzahl. Eine Angabe der Zweckbestimmung beschränkt die Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes darüber hinaus auf Verwaltungsgebäude. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zu gestaltende Freiflächen ausgewiesen. Bei dem Gebäude mit der Lage Sophienstraße 32 handelt es sich um das zehngeschossige Verwaltungsgebäude der Firma Bosch Thermotechnik GmbH, an den sich ein zur Sophienstraße ausgerichteter dreigeschossiger Gebäudeflügel anschließt. Das Gebäude Eduard-Kaiser-Straße 38 umfasst acht Vollgeschosse und wird in Richtung Sophienstraße ebenfalls durch einen dreigeschossigen Gebäuderiegel ergänzt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinstraße 25 ist hingegen bislang nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html (02.05.16)

genordet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1970 soll die Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll eine bessere bauliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks erreicht und die Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht werden. Besonderer Berücksichtigung bedürfen hierbei die denkmalschutzrechtlichen Belange.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Kerngebietes i.S.d. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Mit dem Bebauungsplan sollen somit der Gebäude- und Nutzungsbestand durch entsprechende Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 abgebildet und die Voraussetzungen für eine aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht verträgliche bauliche Nachverdichtung durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude geschaffen werden. Die Festsetzung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen wird angepasst und umfasst einen Ausschluss der im Kontext der Lage des Plangebietes nicht verträglich unterzubringenden Nutzungen. Entsprechend der geplanten Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich der Sophienstraße erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Schließlich erfolgt mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 45, die Flurstücke 134, 136/2, 136/3, 137/1, 152/1, 152/2, 156/1, 161/1, 162/1, 166/1, 166/2, 166/4, 183/3 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha (12.254 m²). Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bannstraße, im Osten durch die Dalbergstraße, im Süden durch die Eduard-Kaiser-Straße und im Westen durch die Sophienstraße begrenzt.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2016)

1.3 Übergeordnete Planungen

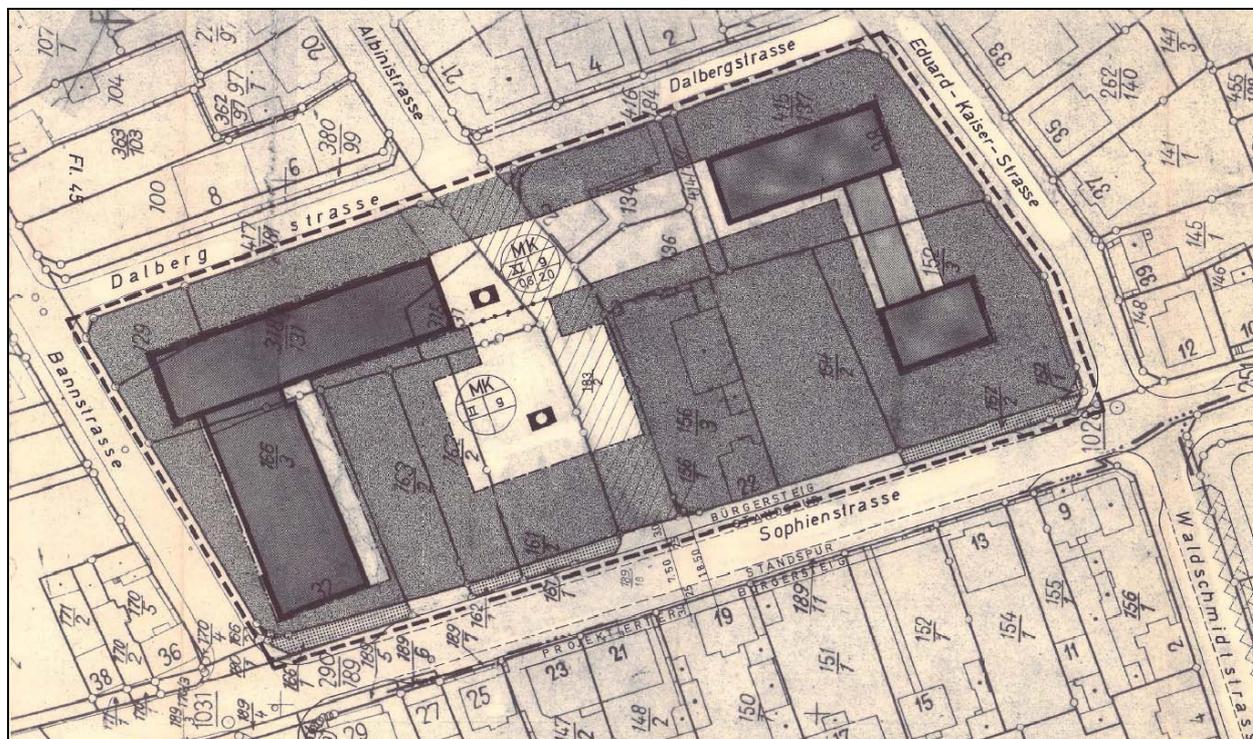
Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet bereits als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes Gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar, sodass die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung als Kerngebiet im Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße von 1970**, mit dessen Aufstellung der ursprünglich nur auf den nördlichen Teilbereich des jetzigen Plangebietes begrenzte Bebauungsplan Nr. 288 für das Gebiet zwischen Sophienstr. / Bannstr./ Dalbergstr. und Albinistr. ersetzt und aufgehoben wurde. Der Bebauungsplan von 1970 setzt für den Bereich des Plangebietes bisher Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO i.d.F. von 1968 mit einer maximal elfgeschossigen Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 2,0 fest. Ein rückwärtig in Richtung der Sophienstraße gelegenes Baufenster ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung ohne Festsetzung der Grund- oder Geschossflächenzahl. Eine Angabe der Zweckbestimmung beschränkt die Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes darüber hinaus auf Verwaltungsgebäude. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zu gestaltende Freiflächen ausgewiesen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinstraße 25 ist hingegen bislang nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst.

Bebauungsplan Nr. 228 neu Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße von 1970



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner Flächenneuanspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.6 Beschleunigtes Verfahren

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 insofern gegeben, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch werden Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffen, sodass der Bereich des Plangebietes mit der bestehenden Bebauungsstruktur gesichert und gestärkt werden kann. 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. Dies bedeutet u.a., dass 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 wird. 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.

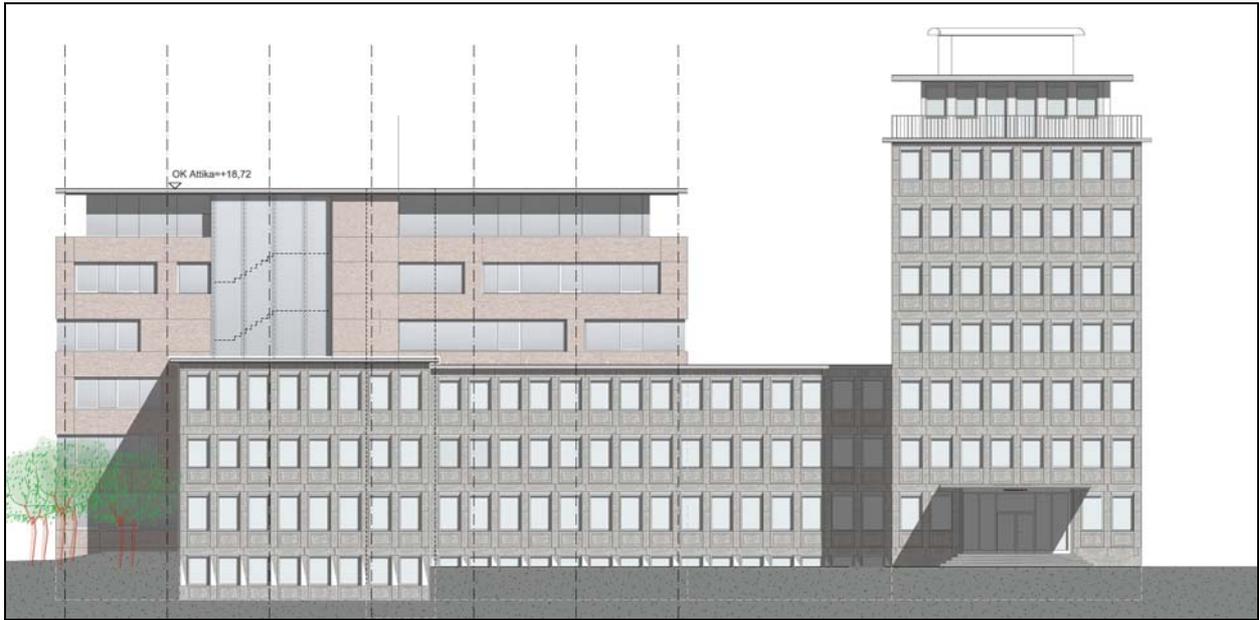
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Erweiterungen dienen insbesondere dem Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill sowie der Lufthansa Industry Solutions GmbH & Co. KG zur Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude. Zum Nachweis der zusätzlich erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage mit Zufahrt ausgehend von der Sophienstraße mit Ausfahrt über eine bestehende Rampe zur Dalbergstraße geplant. Aufgrund des zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles wurde die konkrete Erweiterungsplanung eng mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt und im Ergebnis auch entsprechend überarbeitet. So wird der zwischen Bestandsgebäude und Neubau geplante Verbindungsbau deutlich als Fuge zwischen Kulturdenkmal und Neubau wahrgenommen. Außerdem trägt die Schrägstellung des Baukörpers dazu bei, dass sich der Neubau klar vom vorhandenen Gebäudebestand absetzt, wobei das Staffelgeschoss auf den vorhandenen Hauptbau verweist und einen oberen Abschluss definiert. Die Fassadengestaltung wird noch mit dem Landesamt im Detail abgestimmt. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde dem vorliegenden Entwurfsansatz jedoch grundsätzlich zugestimmt.

Zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden darüber hinaus bereits bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies betrifft insbesondere das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinstraße 25, das bislang nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst wird sowie das bestehende zehngeschossige Verwaltungsgebäude der Firma Bosch Thermotechnik GmbH, an den sich ein zur Sophienstraße ausgerichteter dreigeschossiger Gebäudeflügel anschließt. Zudem werden die bestehenden Stellplatzflächen sowie auch der vorhandene Baumbestand bauplanungsrechtlich gesichert. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes von 1970 insbesondere durch die Übernahme von Baulinien zur Wahrung der Baufluchten sowie durch die Lage und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich übernommen. Jedoch wurden bestandsorientiert Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

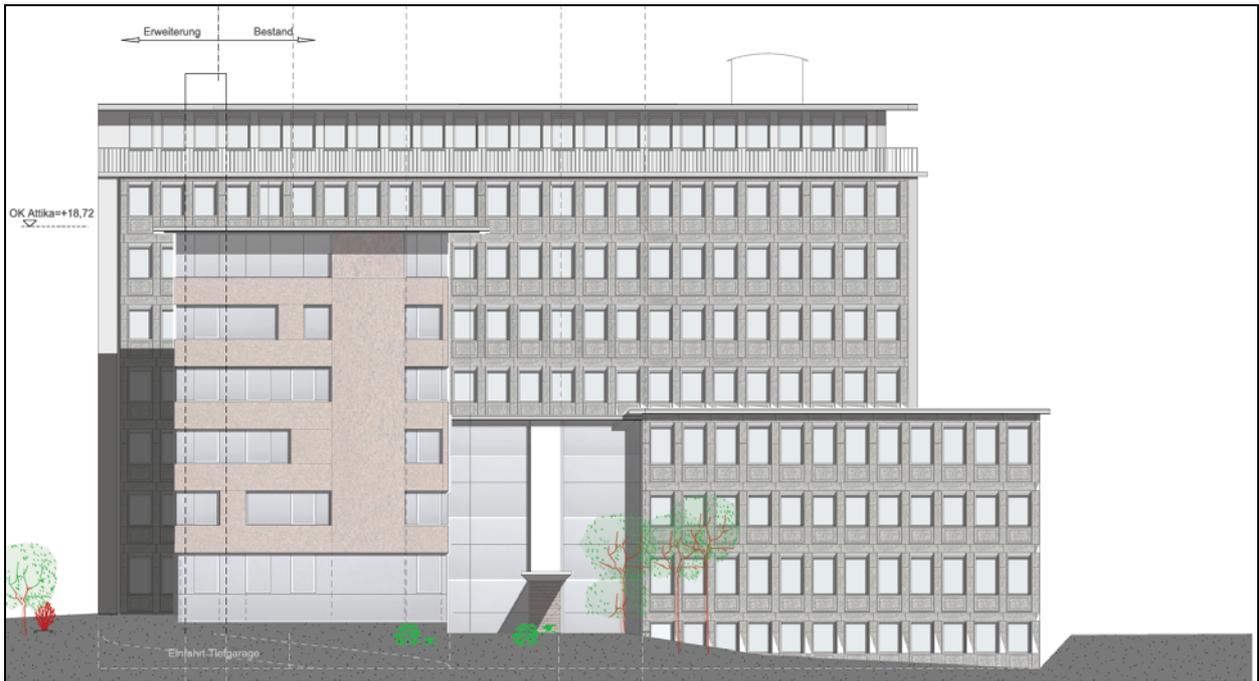
Ansicht Süd



Architekturbüro Bremer+Bremer, 35578 Wetzlar

Ausschnitt ohne Maßstab

Ansicht West



Architekturbüro Bremer+Bremer, 35578 Wetzlar

Ausschnitt ohne Maßstab

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO im Sinne einer **Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen** fest, dass Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig sind. Zudem sind Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Kerngebietes keine Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, die der Qualität als Standort für Büro- und Verwaltung oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. So sollen im Kerngebiet weder zunächst allgemein zulässige auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, noch eine Nutzung etwa durch ein Hotel zugelassen werden, da diese der bestehenden und geplanten Nutzung im Plangebiet entgegenstehen und zu einem Wandel der Nutzungsstruktur führen können. Somit wird das Plangebiet weiterhin als Standort insbesondere für Büro- und Verwaltung bauplanungsrechtlich gesichert.

Zur Begründung des Ausschlusses entsprechender Vergnügungsstätten kann ferner ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können hierbei verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere städtebauliche Abwertungsprozesse („trading-down“-Effekte) gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Vor dem Hintergrund der angesprochenen städtebaulichen Problemstellungen sowie auch der Inhalte des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wetzlar ergibt sich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Erforderlichkeit eines Ausschlusses entsprechender Vergnügungsstätten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Kerngebietes Nr. 3, sodass für den Bereich der geplanten Bebauung insbesondere auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen die künftige Höhenentwicklung gemäß der vorliegenden Planung abschließend begrenzt werden kann.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest und bleibt damit hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie der geplanten Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der innerörtlichen Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 wird jedoch für das Baufenster im Bereich des Kerngebietes Nr. 2 keine Grundflächenzahl festgesetzt, da sich eine mögliche Bebauung hier bereits aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt und weitergehende Festsetzungen auch vor dem Hintergrund der ohnehin geltenden gesetzlichen Regelung des § 17 BauNVO nicht erforderlich sind.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung zunächst nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1968 aufgestellt wurde und im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1968 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1968 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter ihrer Anwendung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt und Grundstücke durch die genannten baulichen Anlagen in hohem Maße versiegelt werden konnten.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Plangebiet zwar weiterhin eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 gelten, die nach der aktuellen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1990 aber durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen nur um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Jedoch besteht im Bereich des Plangebietes durch befestigte Stellplätze, Freiflächen und Gehwege bereits ein hoher Versiegelungsgrad. Zudem ist zum Nachweis der zusätzlich erforderlichen Stellplätze in einem Teilbereich des Plangebietes die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf, sodass der konkreten örtlichen Situation Rechnung getragen und auch das nach den bisherigen Festsetzungen zulässige Maß an Versiegelung berücksichtigt werden kann.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 überwiegend eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 2,0** sowie im Bereich der geplanten Bebauung von **GFZ = 2,2** fest und bleibt damit auch künftig hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie der geplanten Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der innerörtlichen Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 wird für das Baufenster im Bereich des Kerngebietes Nr. 2 keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da sich eine mögliche Bebauung hier bereits aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt und weitergehende Festsetzungen auch vor dem Hintergrund der ohnehin geltenden gesetzlichen Regelung des § 17 BauNVO nicht erforderlich sind.

Ferner gilt nunmehr die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO i.d.F. von 1990, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1968 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände hierbei noch mitzurechnen. Insofern kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) sind, besser ausgenutzt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet Nr. 1 die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 auf ein Maß von **Z = XI** sowie für die bislang unbebaute Teilfläche Nr. 2 auf ein Maß von **Z = II** fest. Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 wird aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse hingegen zwingend auf ein Maß von **Z = VI** festgesetzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine sechsgeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung im Kerngebiet Nr. 4 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse schließlich entgegen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = IV** reduziert, sodass hier insbesondere aus denkmalschutzfachlichen Gründen der vorhandene Gebäudebestand erfasst und eine viergeschossige Bebauung planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass für den Bereich der geplanten Bebauung die künftige Höhenentwicklung gemäß der vorliegenden Planung abschließend begrenzt werden kann. Festgesetzt wird demnach der oberste Attikaabschluss mit einem Maß von **OK_{Attika} = 19,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlchächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 zunächst eine geschlossene **Bauweise** i.S.d § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert. Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 wird keine Bauweise festgesetzt, da sich diese hier abschließend durch die durch Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt und somit kein städtebaulicher Grund für die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise besteht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 überwiegend durch **Baulinien**, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, wobei ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Mit den festgesetzten Baulinien wird die städtebauliche Konzeption weitgehend einheitlicher Baufluchten und geschlossener Raumkanten entlang der umgebenden Erschließungsstraßen beibehalten und weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert. Jedoch wurde aufgrund der erforderlichen Erfassung und Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes Albinstraße 25 der bisherige Verlauf der Baulinie entlang der Dalbergstraße durch die Aufnahme einer bestandsorientierten Baugrenze durchbrochen.

Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch Baulinien festgesetzt, sodass die geplante Bebauung somit nur in der konkret geplanten Kubatur und Gebäudestellung, die in dieser Form bereits mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt wurde, errichtet werden kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Übrigen durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4 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. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen soweit wie möglich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträglich in Einklang gebracht werden, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen auch im Hinblick auf die umliegenden Verkehrswege vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass im Kerngebiet nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind und die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Darüber hinaus wird insbesondere aus stadtökologischen und eingriffsminimierenden Gründen ebenfalls als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² zu begrünen sind, wobei technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen hiervon ausgenommen sind.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes im Bereich umliegender und zum Teil überörtlicher Verkehrswege begründen die Notwendigkeit bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Kerngebietes aufzunehmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form zudem aufeinander abzustimmen. Zudem ist Fremdwerbung im Plangebiet unzulässig.

4.3 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 abzuschirmen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten sind.

4.4 Tiefe der Abstandsflächen

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Schrägstellung des geplanten zusätzlichen Baukörpers soll aus denkmalschutzfachlicher Sicht als Ergebnis der diesbezüglichen Vorabstimmungen dazu beitragen, dass sich der Neubau vom vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand absetzt. Im Zuge der geplanten Bebauung werden jedoch bedingt durch die Schrägstellung teilweise die Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) in Richtung der nördlichen Nachbargrenze sowie auch zwischen dem geplanten und den bestehenden Gebäuden unterschritten. Die nach den Vorschriften der HBO einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Kerngebiet gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO generell 0,4 H. Dieses Maß wird in den genannten Bereichen zum Teil bis zu einem Maß von 0,2 H unterschritten. Hingegen kann im Bereich der geplanten geringfügigen Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung der Abstandsflächenthematik bereits durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird vorliegend von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 HBO Gebrauch gemacht, nach der für bestimmte Gemeindeteile andere als durch § 6 HBO vorgeschriebene Tiefen der Abstandsflächen als integrierte bauordnungsrechtliche Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Dies muss entweder der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung, der Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen oder aber der Verdichtung der Bebauung in Kerngebieten ohne Wohnnutzung dienen. Festsetzungen auf dieser Rechtsgrundlage regeln die zulässige Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abschließend. Da die Abstandsflächen in dem Umfang der festgesetzten Unterschreitung komplett entfallen, ist die Eintragung einer Baulast nicht erforderlich.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes nach § 7 BauNVO eine bauliche Nachverdichtung mit entsprechender städtebaulicher Dichte bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden, sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 81 Abs. 1 Nr. 6c HBO („Verdichtung der Bebauung in Kerngebieten ohne Wohnnutzung“) gegeben sind. Zudem sind in Kerngebieten Wohnnutzungen regelmäßig nur nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen zur Zulässigkeit enthält, bleibt es bei der Zulässigkeit ausschließlich von sog. betriebsgebundenen Wohnen, das in diesem Zusammenhang jedoch den Anwendungsvoraussetzungen nach dem Sinngehalt der Rechtsvorschrift nicht entgegensteht. Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO ist der Erlass entsprechender Vorschriften auf bestimmte Gemeindeteile zu begrenzen und diese Gemeindeteile sind in der Satzung genau zu bezeichnen. Auch diese Anwendungsvoraussetzung kann vorliegend erfüllt werden.

Schließlich sind geringere Abstände nur zulässig, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen. Mithin die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Die Einhaltung der hiermit insbesondere angesprochenen Vorschriften zum baulichen Brandschutz wird im Rahmen der Bauantragstellung nachgewiesen, sodass diesbezüglich ebenfalls die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Mindesttiefe der Abstandsflächen im Kerngebiet Nr. 3 in Richtung der Nachbargrenzen sowie im Bereich des Kerngebietes Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zwischen den Gebäuden abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Maß von 0,2 H beträgt.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Wetzlar im innerörtlichen Bereich zwischen der Bannstraße im Norden, der Dalbergstraße im Osten, der Eduard-Kaiser-Straße im Süden und der Sophienstraße im Westen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt an der Sophienstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die **Erschließung** des Plangebietes ist Bestand und erfolgt über die umliegenden Erschließungsstraßen. Der Bebauungsplan setzt jedoch zur Klarstellung entlang der Sophienstraße bestandsorientiert Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr werden die bestehenden Stellplatzflächen sowie die zum Nachweis der zusätzlich erforderlichen Stellplätze geplante Tiefgarage mit Zufahrt ausgehend von der Sophienstraße mit Ausfahrt über eine bestehende Rampe zur Dalbergstraße durch die Festsetzung entsprechender Flächen für Nebenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche der geplanten Tiefgarage durch Symbol in der Planzeichnung räumlich verortet.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

6.1 Boden, Wasser und Klima

Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der langjährig gegebenen baulichen Nutzung davon auszugehen, dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Ergänzend wird auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 10* der vorliegenden Begründung verwiesen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, eine besondere Funktion für das örtliche Kleinklima ist nicht erkennbar. Durch die vorliegende Planung ist mit keiner zusätzlichen Flächenversiegelung zu rechnen. Kurzfristig ist durch die zusätzliche Überbauung und den Wegfall einzelner Laubbäume mit einer lokal begrenzten stärkeren Aufheizung und geringen Verdunstung zu rechnen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima beschränken sich auf eine kleine innerörtliche Fläche, sodass mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen ist. Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bzw. Flächen für Anpflanzungen bieten aus klimatischer Sicht jedoch eine wirksame Eingriffsminimierung.

6.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im April 2016 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Stellplatzflächen (Nordteil)



Stellplatzflächen (Südteil)



Großbaumbestand



Eibenbestand



Eigene Aufnahmen (05/2016)

Das Plangebiet ist bereits dicht mit Gebäuden bebaut. Die Freiflächen setzen sich aus versiegelten Stellplatzflächen und einzelnen Ziergehölzen zusammen und werden von Einzelbäumen überstellt. Bei den Einzelbäumen handelt es sich um eine alte Roteiche, rd. 15 meist mittelgroße Bergahorne, einzelne mittelgroße Eiben und Sandbirken sowie rd. 20 neu angepflanzte Hainbuchen. Baumhöhlen oder dauerhafte Vogelnester wurden nicht festgestellt. Da der Großteil des Baumbestands zum Erhalt festgesetzt wird, sind durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

6.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen der Geländebegehung im April 2016 konnten keine direkten Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gefunden werden. Dennoch ist aus tierökologischer Sicht insbesondere im älteren Gebäudebestand mit Vorkommen von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Zwergfledermaus) zu rechnen. Darüber hinaus sind im Baumbestand einzelne Brutvorkommen störungstoleranter Vogelarten (z.B. Amsel) möglich. Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist daher eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar empfohlen.

6.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist der als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesene „Weinberg bei Wetzlar“ in rd. 2,5 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da somit auch im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine entsprechenden Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ liegen, können Auswirkungen auf diese Schutzgebiete im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

6.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich als anthropogen stark überprägte Fläche im urbanen Raum. Die vorliegende Planung bereitet eine bauliche Nachverdichtung vor. Auswirkungen auf die Naherholung sowie immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Zuge der geplanten Ausweisung eines Kerngebietes nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der denkmalschutzfachlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 11* verwiesen.

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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Kerngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung sowie um die Umsetzung einer bereits konkret vorliegenden Bebauungskonzeption handelt, erfolgt eine sachgerechte Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen darüber hinaus im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Bauantragstellung und dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen der Bauantragstellung ist demnach zu prüfen, ob für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, gegebenenfalls ausreichende bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden und die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke gewährleistet ist.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 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 Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (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 entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser ist bereits Bestand und kann auch für künftige Nutzungen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und 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 abgesehen.

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

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Jedoch ist der Bereich des Plangebietes bereits annähernd vollversiegelt.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird darüber hinaus regelmäßig darauf hingewiesen, dass zu versiegelnde Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen sind. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten; überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wird aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes in der Stellungnahme vom 06.06.2016 darauf hingewiesen, dass es im näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen gibt. Hierbei handelt es sich um Altstandorte auf bisher nicht untersuchten Flächen sowie der Verdacht eines Grundwasserschadensfalles. In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Da dem Dezernat 41.4 zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichend Daten über gegebenenfalls vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können und sich unter Umständen auch auf benachbarte Grundstücke auswirken können, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für das Plangebiet über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen, soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte), in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei zudem nicht vollständig, sodass empfohlen wird, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

11 Denkmalschutz

Das Gebäudeensemble Eduard-Kaiser-Straße 38 ist in der Denkmaltopografie als **Kulturdenkmal** ausgewiesen und es wird ausgeführt, dass nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges an den Produktionsanlagen, die Firma Buderus seit Beginn der 1950er Jahre wieder prosperierte. 1952 wurde als Nachfolgegesellschaft die Hessische Berg- und Hüttenwerke AG gegründet. Im Zuge der Konzentrations- und Expansionsprozesse der 1950er Jahre wurde ein Neubau für die Verwaltung nötig, die bis dato in den alten Gebäuden der Hensoldt AG untergebracht war. Am 01.07.1957 erteilte die Stadt die Genehmigung zum Bau eines achtgeschossigen Hochhauses als Stahlbetonskelettbau mit Beton und Glasausfachung und einem Penthouse mit einem weit überstehenden, eine Galerie bildenden, filigranen Betondach. Nach den Plänen des Düsseldorfer Architekten Horst Arnrich sollte neben dem Hochhaus ein optisch gleich gestalteter dreigeschossiger Bau entstehen, der über einen Gelenkbau mit dem Hochhaus verbunden wurde. Der Eingangsbereich aus Glas wurde mit einem weit ausschwingenden Betondach versehen und um eine Achse aus der Fassadenflucht vorgezogen, um die Eingangssituation besonders zu betonen.

Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde die konkrete Erweiterungsplanung im Bereich der Teilfläche Nr. 3 des Kerngebietes eng mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt und im Ergebnis auch entsprechend überarbeitet. So wird der zwischen Bestandsgebäude und Neubau geplante Verbindungsbau deutlich als Fuge zwischen Kulturdenkmal und Neubau wahrgenommen. Außerdem trägt die Schrägstellung des Baukörpers dazu bei, dass sich der Neubau klar vom vorhandenen Gebäudebestand absetzt, wobei das Staffelgeschoss auf den vorhandenen Hauptbau verweist und einen oberen Abschluss definiert. Die Fassadengestaltung wird noch mit dem Landesamt im Detail abgestimmt. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde dem vorliegenden Entwurfsansatz grundsätzlich zugestimmt.

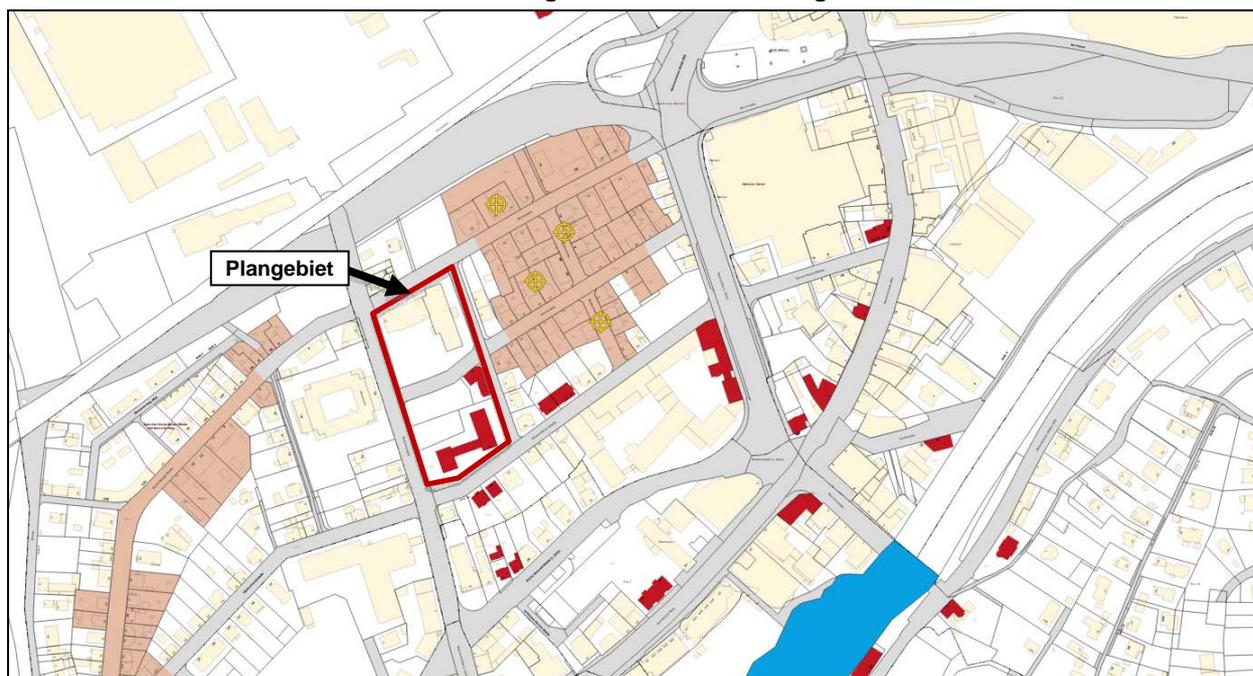
Das Gebäude Albinstraße 25 ist in der Denkmaltopografie ebenfalls als Kulturdenkmal ausgewiesen und es wird ausgeführt, dass es sich hierbei um ein zweigeschossiges, verputztes Geschäftshaus unter einem Mansarddach mit abgerundetem, leicht eingezogenem ECKEINGANG über einer geschwungenen Freitreppe unter einer Welschen Haube handelt. Der Eingangsbereich ist durch flache Lisenen abgesetzt, die Tür mit einem profilierten Rahmen und einem flachen Gesims versehen. Die Geschosse sind unterschiedlich hoch und unterschiedlich durchfenstert. Die Obergeschossfenster sind horizontal durch ein einfaches, im Eingangsbereich unterbrochenes Brüstungsgesims verbunden.

Das Gebäude wurde 1925 im Auftrag der Kreisbauernschaft des Kreises Wetzlar als Büro und Lagerhaus mit Einliegerwohnung durch den Architekten Veit aus Wetzlar errichtet. In den Jahren 1934 und 1953 erfolgten im Inneren weitgehende Umbauten.

Das Plangebiet schließt sich zudem unmittelbar an die denkmalgeschützte **Gesamtanlage Bannviertel** an. In der Denkmaltopografie wird hierzu ausgeführt, dass die früheren Banngärten vor den Toren der Vorstadt Langgasse bis zum Beginn der starken Industrialisierung Wetzlars nach der Reichsgründung unbebaut blieben. Erst nachdem Buderus die Sophienhütte an der neuen Bahnstrecke gegründet hatte, lagen die Gärten zwischen der aufstrebenden Stadt und der stark expandierenden Schwerindustrie eingeschlossen. Daher wurde spätestens seit 1872 der Bereich zwischen der Eisenbahn und der heutigen Moritz-Hensoldt-Straße trassiert und sukzessive bebaut.

Es entstanden die neu angelegten Straßenzüge der Albinstraße, der Bannstraße, der Dalbergstraße, der Eduard-Kaiser-Straße, der Herderstraße und der Sophienstraße im westlichen Anschluss an die Gloelstraße. Die älteren Gebäude insbesondere an der Albinstraße wurden zunächst in der Formensprache des ausgehenden Historismus mit Freigespärren, geschweiften Giebeln oder Fachwerkzwerchhäusern gestaltet. Zwar wurden auch in der Bannstraße und der Herderstraße die älteren Gebäude noch in historisierenden Bauformen errichtet, verfügten jedoch über nur wenig verzierte Fassaden. Diese einfacheren Gründerzeitgebäude prägen zusammen mit den späteren Gebäuden, die Rationalismus mit Elementen des Heimatstils mischen, bis heute die Optik der Straße. Dies insbesondere, da die Fassaden der älteren Häuser teilweise in den Formen des Rationalismus umgestaltet wurden, womit sie heute eine formale Einheit mit den jüngeren Gebäuden suggerieren.

Übersichtskarte Kulturdenkmäler und denkmalgeschützte Gesamtanlage



Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> (09.05.16)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. 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).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 29.06.2016 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Verlegung des Hausanschlusses) wird darum gebeten, sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung zu wenden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollten die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung ein **Verdachtspunkt** ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist in dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird in der Stellungnahme vom 13.06.2016 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück befindet. Gegen das Vorhaben bestehen bis zu einer **Bauhöhe** einschließlich untergeordneter Gebäudeteile von 30 m über Grund seitens der Bundeswehr jedoch keine Bedenken. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44 (Bergaufsicht), wird in der Stellungnahme vom 06.06.2016 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern befindet, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den bei der **Bergaufsicht** vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des Plangebietes.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 18.02.2016, Bekanntmachung: 25.05.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Hs. BauGB**: 06.06.2016 – 08.07.2016, Bekanntmachung: 25.05.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB**: Anschreiben: 01.06.2016, Frist: 08.07.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax 95 37 50