

STADT WETZLAR



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Planstand:

16. Februar 2017

Im Auftrag von:

Helm Parkhaus GmbH
Hermannsteiner Str. 100
35614 Aßlar

Erstellt von:

BLFP Frielinghaus – Rohrbach Architekten (Planungsgesellschaft mbH)
Bearbeiterin: Anja. K. Mann
Strassheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Verfahren	5
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
1.2.	Verfahrensart	5
1.3.	Verfahrensablauf.....	6
2.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.	Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation	8
4.1.	Flächennutzungsplan.....	8
4.2.	Regionalplan	8
4.2.1.	Siedlungsfläche.....	8
4.2.2.	Klimafunktionen	8
4.3.	Innenstadtentwicklungskonzept ISEK	8
4.4.	Rahmenplan Bahnhofstraße.....	9
4.5.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
4.6.	Schutzgebiete	9
4.6.1.	Wasserschutz	9
4.7.	Denkmalschutz	10
5.	Bestandsaufnahme.....	10
5.1.	Lage des Plangebiets, Nutzung.....	10
5.2.	Verkehr.....	10
5.2.1.	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	10
5.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
5.2.3.	Fuß- und Radverkehr	11
5.3.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.4.	Wasserwirtschaft.....	11
5.5.	Bodenschutz	12
5.6.	Kampfmittel	13
6.	Städtebauliches Konzept	13
7.	Festsetzungen.....	13
7.1.	Art der baulichen Nutzung	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1.	Gebäudehöhe	14
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
7.3.1.	Baugrenzen.....	14
7.3.2.	Bauweise	15
7.4.	Grünfestsetzungen	15
7.4.1.	Fußwege, Stellplätze, Zufahrten.....	15
7.4.2.	Grundstücksfreiflächen	15
7.4.3.	Dachbegrünung	15
7.5.	Gestalterische Festsetzungen	16
7.6.	Verkehr.....	16
7.6.1.	Öffentliche Verkehrsflächen.....	16

7.6.2.	Leistungsfähigkeit Knotenpunkte.....	16
8.	Immissionsschutz.....	16
9.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	17
10.	Artenschutz	17
11.	Realisierung der Planung	19
12.	Anlagen.....	19
	1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
	2. Verkehrsuntersuchung.....	19

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08.09.2015.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit befinden sich die 2. Änderung (Geltungsbereich: 2,15 ha) und die 5. Änderung (Geltungsbereich: 0,25 ha) im Verfahren. Die 3. Änderung ist seit dem 28. September 2016 rechts-

kräftig. Die 4. Änderung hat eine Geltungsbereichsgröße von 1,2 ha. Es ergibt sich durch die Addierung der 2. bis 5. Änderung eine zulässige Grundfläche von ca. 25.000 m².

Es ist somit vom Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls fand vom 30.09.16 bis 31.10.16 statt. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3. Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss wurde zusammen mit dem Offenlagebeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2016 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand im Rahmen der Offenlage im Zeitraum vom 21.11.2016 bis 23.12.2016 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- ein Hinweis zum hoch anstehenden und hohen Schwankungen unterworfenen Grundwasserspiegel,
- ein Hinweis zur Errichtung von Versickerungsanlagen,
- ein Hinweis zur Beachtung von Altablagerungen sowie Altstandorten bei der Errichtung von Versickerungs- und Pflanzflächen
- ein Hinweis zum Bodenschutz in Bezug auf die Verwertung und Entsorgung von Bodenaushub und der Vermeidung der übermäßigen Bodenverdichtung

Des Weiteren wurde in den textlichen Festsetzungen der Hinweis C 2. um eine Plandarstellung zu Altablagerungen und C 3. um die Unterpunkte C 3.1 Baumschutz, C 3.2 Baumfällungen und C 3.3 Abriss von Gebäuden, ergänzt.

Außerdem wurden aufgrund von Anregungen einige Formulierungen in der Begründung zur Klarstellung geändert oder ergänzt.

Von Seiten der Bürger kamen keine Bedenken.

Insgesamt gab es keine Anregungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich machten.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist, dass das im Einmündungsbereich der Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße gelegene, bisher durch einen Automobilhändler sowie ein Wohngebäude geprägte Gelände, einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros sowie einem Parkhaus zugeführt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst nicht nur die oben genannte Entwicklungsfläche, sondern den gesamten Baublock südlich der Coloraden, um den Bereich städtebaulich insgesamt zu ordnen. Der Baublock wird von der Eduard-Kaiser-Straße, der Bahnhofstraße mit deren Angebot an Handel, Gastronomie und sozialer Infrastruktur und der Gloelstraße eingfasst. Das Gebiet soll entsprechend dem Flächennutzungsplan und den geplanten Nutzungen als Kerngebiet festgesetzt werden. Es soll eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung (Raumkante) geschaffen werden.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Aufwertung des Plangebietes sowie die Nachverdichtung, vorrangig im Bereich der Gloelstraße.

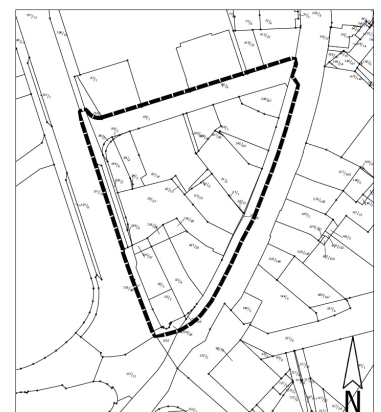
Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar südlich des Bahnhofs und der Coloraden zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße, in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12.

Der Geltungsbereich bezieht die Eduard-Kaiser-Straße in ihrer vollen Breite ein, umfasst einen 5 m breiten Streifen der Bahnhofstraße und einen Streifen entlang der Flurstücksgrenzen in der Gloelstraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,2 ha.



Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße - in diesem Zusammenhang 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.

Diese Ziele (Aufwertung, Nutzungsmischung) werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ verfolgt.

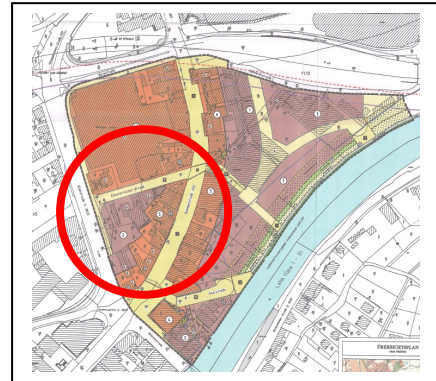
4.4. Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15. Dezember 2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Er dient der planerischen 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.

4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung, der im Rahmen der 4. Änderung angepasst werden soll.

Die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung verlieren mit der 4. Änderung ihre Gültigkeit innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung.



4.6. Schutzgebiete

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Stand keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 100 m.

4.6.1. Wasserschutz

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind drei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden.

Dabei handelt es sich um die Hausnummern 1 und 9 der Bahnhofstraße, sowie das Gebäude Buderusplatz 5.

Die Gebäude wurden entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.



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

5. Bestandsaufnahme

5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Planungsgebiet liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar – in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des großen Einkaufszentrum „Forum“. Nördlich grenzt das Gebiet an die Coloraden an, umrahmt wird es von der Eduard-Kaiser-Straße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten, sowie der Gloelstraße im Westen. Einkaufsmöglichkeiten, die Lahn mit der Möglichkeit Kanu zu fahren, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie der Bahnhof, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage in Wetzlar als sehr gut zu bewerten.

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende innerörtliche Landesstraße 3053 „Gloelstraße“ an das überörtliche Straßensystem angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt im Nord-Westen durch die Eduard-Kaiser-Straße und im Süden über den Buderusplatz und die Bahnhofstraße.

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und nur zur Be- und Entladung befahrbar. Der westliche Teil der Eduard-Kaiser-Straße wird zukünftig, sobald im Bereich des heutigen Lahnhofes eine rückwärtige Erschließung der Liegenschaften Bahnhofstraße 14, 16 und 18 realisiert werden kann, ebenfalls zur Fußgängerzone.

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt ca. 600 m vom Wetzlarer Bahnhof bzw. dem ZOB entfernt. Dieser bildet den Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs in Wetzlar. In der Nähe des Plangebietes liegen die Bushaltestellen „Buderusplatz“ und „Freibad“.

Ergänzend hierzu existiert der CityBus Wetzlar, der zwischen dem ZOB und der Wetzlarer Altstadt verkehrt und einen Haltepunkt in der Bahnhofstraße hat.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist sehr gut.

5.2.3. Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist durch vorhandene Radwege an das Radwegenetz angeschlossen. Die Fußgängerzone Bahnhofstraße ist für die Nutzung durch Radfahrer freigegeben. Das Plangebiet liegt lediglich 100 m von der Lahn und dem dort befindlichen Fernradweg R7 entfernt.

5.3. Ver- und Entsorgung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes, teilweise bebautes Gebiet.

5.4. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Im gesamten Planungsgebiet muss mit hoch anstehenden Grundwasserspiegeln gerechnet werden, die hohen Schwankungen unterworfen sind.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Durch die im Rahmen einer Bauleitplanung als zulässig festgesetzte Bebauung ist in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Im Geltungsbereich ist ein großer Teil des Plangebietes bereits bebaut oder oberflächlich in Form von Hof- und Stellplatzflächen versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung findet nur in geringem Maße statt.

Bei dem Thema Beseitigung des Niederschlagswassers gilt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als bundesrechtliche Regelung. Der Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung findet sich in § 55 WHG. Dort steht in Absatz 2:

§ 55 Abs. 2 WHG

(2) 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.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wurde folgender Hinweis aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen:

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

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Besondere Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise be-

züglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist.

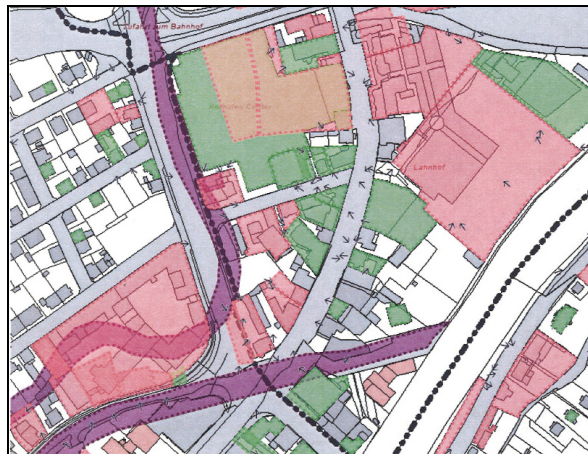
Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten mittleren Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes und die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen (z.B. Baugrunduntersuchung).

Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

5.5. Bodenschutz

Es sind Altstandorte und eine Altablagerung vorhanden. Die betreffenden Kennzeichnungen und Hinweise werden aus dem aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen. Bei der Altablagerung handelt es sich um einen ehemaligen Altarm der Dill. Dieser Bereich wurde 2001/2002 auf ein bestehendes Gefährdungspotential hin untersucht mit dem Ergebnis, dass der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte. Es wurde seinerzeit jedoch empfohlen, Eingriffe in den Bodenkörper gutachterlich begleiten zu lassen.



Altablagerung Altarm/Schleusenkanal

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan WZ Nr. 402 1. Änderung

Vorbelastung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch das neue Vorhaben zu erwarten sind.

Bodenfunktion, Eingriff

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung im Geltungsbereich ist die Bodenfunktion in diesem Bereich derzeit deutlich beeinflusst. Durch den Bebauungsplan und die darin zulässige Bebauung werden in diesem Bereich kaum weitere Flächen versiegelt. Insofern handelt es sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht um einen erheblichen Eingriff.

5.6. Kampfmittel

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen in einem Bombenabwurfgebiet. Betroffen ist insbesondere der Bereich entlang der Lahn, in dem nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes drei Verdachtspunkte für Bombenblindgänger liegen. Die Verdachtspunkte wurden im betreffenden Bebauungsplan der 1. Änderung gekennzeichnet.

Unabhängig von diesen Verdachtspunkten muss grundsätzlich im gesamten Plangebiet, d.h. sowohl in der 2., 4. und 5. Änderung – 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 von Beginn der Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Untergrundes erforderlich.

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

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ bleibt erhalten, es werden lediglich einige Festsetzungen modifiziert.

Das Konzept für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sieht vor, durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in dem Plangebiet die Bildung von Raumkanten insbesondere im Bereich Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße zu erreichen. In diesem Bereich soll sich die Höhe der Gebäude an die gegenüberliegende Bebauung annähern und die Straßenräume im Ergebnis gefasst werden. Die Raumkanten im gesamten Block sind zum großen Teil bereits vorhanden und sollen vervollständigt werden.

Das Erschließungskonzept wird ebenfalls beibehalten (umgebende Straßen).

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sind ein Mischgebiet (MI) und ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das bisherige Mischgebiet wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen neu als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt (MK I).

Die beiden Kerngebiete unterscheiden sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung lediglich in der Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit der Wohnnutzung. Im MK I ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise ab dem 3. Obergeschoss zulässig, im bestehenden MK II ist Wohnen allgemein ab dem 1. Obergeschoss zulässig, entsprechend der dort bereits vorhandenen Wohnnutzung.

Für beide Kerngebiete werden wie in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese nicht in die gewünschte Baustruktur mit Raumkantenbildung und einer geschlossenen Bauweise einfügen.

Außerdem werden die in einem MK gemäß § 7 BauNVO zulässigen folgenden Nutzungen ausgeschlossen, da diese sich nicht mit dem gewünschten übergeordneten Planungsziel der Aufwertung des Gebietes vereinbaren lassen:

- Vergnügungsstätten
- alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt. Das MK I und MK II unterscheiden sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Im MK II werden die Festsetzungen der bisher hier rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen, im MK I wird entsprechend den städtebaulichen Zielen (Nachverdichtung) das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Nachverdichtung) im MK I auf 1,0 und im MK II auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich MK I entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse auf 5,0 und im MK II wie bisher auf 2,4 festgesetzt. Die Verdichtung im MK I ist in Bezug auf die zentrale Lage innerhalb Wetzlars und der unmittelbaren Nähe zu den Coloraden sowie der Bebauung auf der Westseite der Gloelstraße angemessen.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich des MK I auf mindestens ein und maximal fünf festgesetzt. Hierdurch wird eine Bebauung in der Höhe der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Gloelstraße (Gebäude der Firma Zeiss) ermöglicht.

Um die Raumkantenbildung entlang der Gloelstraße bis zur Einmündung Eduard-Kaiser-Straße zu sichern und ein bauliches Gegengewicht zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu schaffen, wird in diesem Bereich ein 7 m tiefer Streifen festgesetzt, in dem zwingend fünfgeschossig gebaut werden muss.

Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wird im MK II weiterhin die Anzahl der Vollgeschosse auf mindesten zwei und maximal drei festgesetzt.

7.2.1. Gebäudehöhe

Zur Sicherung der maximalen Gebäudehöhe wird im MK I eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe wird die Straßenoberkante in der Gebäudemitte festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudehöhe.

Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten, sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) überschritten werden.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1. Baugrenzen

Der gesamte Baublock im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird von einer Baulinie entlang der Straßenkanten umgeben, um so die Straßenräume zu fassen und

Baulücken langfristig zu schließen. Auf einzelne Baufenster wird verzichtet, um die gewünschte Nachverdichtung zu fördern.

7.3.2. Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Ziele der Schaffung von Raumkanten und der Nachverdichtung verfolgt.

7.4. Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden übernommen. Hinzu kommt die Festsetzung einer Dachbegrünung im MK I. Hierdurch soll für die Verdichtung auf eine GRZ von 1,0 ein Ausgleich geschaffen werden und den stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

7.4.1. Fußwege, Stellplätze, Zufahrten

Fußwege in Grünflächen, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten 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.

7.4.2. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen in den Kerngebieten 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

7.4.3. Dachbegrünung

Dächer im MK I sind mindestens zu 30% intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen. Der Anteil von 30% ist zu beziehen auf die jeweilige Dachfläche ohne Dachaufbauten und Terrassen.

Auf die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegründung wird verzichtet, um bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Parkhauses die Möglichkeit zu bieten eine Teilfläche des Daches ebenfalls als Parkplatzfläche auszugestalten. Zur Kompensation der reduzierten Fläche für eine Dachflächenbegründung wurde anstatt einer extensiven eine intensive Dachflächenbegründung festgesetzt.

7.5. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu den Abfall- und Wertstoffbehältnissen sowie Werbeanlagen wurden aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen und angepasst:

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich oder mit einer Pflanzung einzufassen.

Entsprechend der Bei der Herrichtung von Standplätzen für Müllsammelbehälter ist auf eine ausreichende Bemessung auf den jeweiligen Grundstücken unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen zu achten (Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003, Stand: 24.12.2013).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

7.6. Verkehr

7.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden die vorhandenen Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Eduard-Kaiser-Straße wird von der Gloelstraße aus hinter der Ausfahrt der Coloraden als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. Die Bahnhofstraße wird von der Gloelstraße bis zu der Einmündung Inselstraße entsprechend der bisher geltenden 1. Änderung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, danach als Fußgängerzone.

7.6.2. Leistungsfähigkeit Knotenpunkte

In der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Residenz Lahnblick in Wetzlar, Heinz + Feier GmbH, August 2016) wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowohl für das Projekt Residenz Lahnblick (Mauritius) (außerhalb des Plangebiets), als auch für die geplante Bebauung an der Eduard-Kaiser-Straße abgeschätzt. Die Verkehrsbelastung an dem Knotenpunkt Gloelstraße / Eduard-Kaiser-Straße wurde prognostiziert einschließlich der Prüfung, zukünftig das Linksabbiegen von der Gloelstraße aus Richtung Norden kommend in die Eduard-Kaiser-Straße zu ermöglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit den aktuellen Kfz-Verkehrsmengen und der Zusatzbelastung durch die geplanten Vorhaben ausreichend ist und eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden kann.

8. Immissionsschutz

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden übernommen:

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.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können z.B. auch durch Vorbaufassaden oder durch nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit einer raumluftechnischen Anlage erreicht werden.

9. 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.

10. Artenschutz

Der bisherige Hinweis und die Kennzeichnungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden wie folgt übernommen:

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Wetzlar.

Baumschutz

Unvermeidbare und genehmigte Gehölzfällungen und –rodungen erfolgen nur zwischen 01.10. bis 29.02. des folgenden Jahres (Biotopschutzfrist nach § 39 BNatSchG). Für Baumfällungen im rechtlich definierten Innenbereich ist eine Baumfällgenehmigung (Stammumfang in 1 m Höhe > 20 cm) beim Stadtbetriebsamt der Stadt Wetzlar zu beantragen. Die arten- und biotopschutzrechtlichen Belange sind von der Bauherrschaft mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen (§§ 3 und 44 BNatSchG). Im rechtlich definierten Außenbereich (z.B. Lahn) ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Baumfällungen

An Gehölzen, deren Fällung unvermeidbar ist, sind vorhandene Höhlen, Spalten, Rindenablösungen u.ä. vor der Rodung von einem Sachkundigen daraufhin zu untersuchen, ob Tiere, insbesondere Fledermäuse oder geschützte Totholzkäfer oder Strukturen vorhanden sind, die als dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten angesprochen werden müssen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ggf. sind nicht besetzte Höhlen etc. nach der Kontrolle und vor der Fällung vorübergehend zu verschließen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

Abriss von Gebäuden

Abrissarbeiten an und von Gebäuden erfolgen nur nach Untersuchung durch einen Sachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer geschützter Tierarten im Frühling (01.03. bis 31.05.) und während der Sommerzeit (01.06. bis 31.08.); z.B. auf Aktivität, Tagesquartiere und Wochenstuben von Zwergfledermäusen oder brütender Vogelarten, z.B. der Brut des Hausrotschwanzes. Die Gebäude sind direkt vor den Bauarbeiten auf Quartiere, Nester und Tiere zu durchsuchen. Sind Tiere oder dauerhafte Brutstätten vorhanden, müssen die Arbeiten vorübergehend eingestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über das weitere Verfahren (z.B. Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten) entscheidet. Im Herbst (01.09. bis 30.11.) und Winter (01.12. bis 29.02.) sind die Gebäude vor dem Abriss auf Überwinterungsgäste zu untersuchen.

Ausgleichsmaßnahmen für Sperlinge

Zum Ausgleich von wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungstätten sind am im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gloelstraße entstehenden Gebäude an geeigneter Stelle (nicht Nordseite) drei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP) in mindestens 3m Höhe anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse

Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum Februar-März bzw. September-November durchzuführen. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des §44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gloelstraße sind potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungstätten durch das Anbringen von einer geeigneten Fledermaus-Nisthöhle (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) im entstehenden Gebäudebestand in mind. 5m Höhe zu kompensieren.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine ökologische Bewertung des Baumbestandes für den Geltungsbereich der 4. Änderung wurden erstellt (vgl. auch Anlage 1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Plan Ö, September 2016).

11. Realisierung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Wetzlar voraussichtlich keine Kosten.

12. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Plan Ö, September 2016

2. Verkehrsuntersuchung

Heinz + Feier GmbH, August 2016