

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung

Sachstandsbericht

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 16.07.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Konkreter Planungsanlass ist die Absicht des Grundstückseigentümers im Bereich des sog. Lahnhofes in Richtung der Lahn eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung als Ergänzung bereits erfolgter Aufwertungen und Umstrukturierungen im näheren Umfeld des Plangebietes sowie auch im Kontext des Rahmenplans Bahnhofstraße umzusetzen. Vorgesehen ist eine städtebauliche Entwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen Lahnhofpassagen, sodass hier insbesondere dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden kann.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2011 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013. Zur Umsetzung der Planungen werden jedoch insbesondere Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich notwendig. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst neben dem eigentlichen Vorhabensgrundstück darüber hinaus auch angrenzende Flurstücke im Eigentum der Stadt Wetzlar sowie eines Privateigentümers. Die Nutzungen für diese Bereiche bleiben jedoch unverändert und sollen lediglich zur Schaffung einheitlicher planungsrechtlicher Rahmenbedingungen sowie zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen insofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren die Belange des Immissionsschutzes und des gesetzlichen Artenschutzes sowie die verkehrlichen Belange. Zwischenzeitlich wurden daher sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die faunistischen Erhebungen als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung werden derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse der jeweiligen Fachgutachten werden in der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Da es sich vorliegend um einen Bereich handelt, der bedingt durch die stadträumlich exponierte Lage eine hohe städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung besitzt und auch das geplante Bauvorhaben selbst einen größeren Umfang aufweist, soll der aktuelle Stand der Vorhabensplanung vorgestellt und die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren aufgezeigt werden, bevor die Planunterlagen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes fertiggestellt werden und die formale Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Erläuterung des Bauvorhabens und der städtebaulichen Konzeption

Als Eigentümerin der Grundstücke Bahnhofstraße 20-24 sowie dem dahinter gelegenen Lahnhof beabsichtigt die PATROFFICE REAL ESTATE 510 GMBH, vertreten durch die PATRIZIA DEUTSCHLAND GMBH, das Lahnhof-Areal städtebaulich neu zu ordnen und in die zwei Teilbereiche „Wohnen an der Lahn“ sowie „Geschäftshaus an der Bahnhofstraße“ aufzuteilen. Hierzu wurden auf der Basis einer ersten Machbarkeitsstudie des Büros MAISCH WOLF ARCHITEKTEN, München, sowie des Beschlusses zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ vom 16.07.2015 zunächst verschiedene Baukonzeptionen erarbeitet. Die ersten Konzeptionen wurden daraufhin insbesondere hinsichtlich der Platzsituation an der Lahn, der nachzuweisenden Stellplätze in den Varianten Tiefgarage und/oder Hochgarage, einer städtebaulichen Optimierung der Bebauung hinsichtlich der zu erwartenden

Verkehrslärmeinträge sowie einer möglichen baulichen Akzentuierung als Abschluss der geplanten Bebauung entlang des Lahnufers untersucht und im Sinne eines Masterplanes fortgeschrieben, sodass nunmehr eine städtebauliche Konzeption vorliegt, die als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs dienen soll.

Der südliche und in Richtung des Lahnufers orientierte Teilbereich des Lahnhof-Areals erfährt eine grundlegende Neuordnung, bei der die heute gewerblich-einzelhandelsbezogene Nutzung in Richtung einer Wohnnutzung geändert wird. Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung mit rd. 155 vorgesehenen Wohneinheiten ist die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei aufeinander bezogenen Baukörpern mit überwiegend vier Vollgeschossen geplant. Sowohl der nördliche als auch der mittlere Gebäudekörper sollen in Richtung der Lahn hingegen zum Teil fünf Vollgeschosse umfassen, während der südliche Baukörper im Bereich des Aufenthaltsplatzes an der Lahn mit einem Kopfbau und bis zu acht Vollgeschossen bewusst einen städtebaulichen Akzent setzen soll. Die beiden südlichen Baukörper werden von dem nördlich angeordneten Gebäuderiegel von den Geräuscheinwirkungen insbesondere aus Verkehrslärm abgeschirmt, sodass sich geschützte Innenbereiche sowie qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche ergeben, die in Richtung der Lahn und des Lahnuferweges zum Teil einen Platzcharakter aufweisen und Verbindungen zwischen der bestehenden Bebauung im Bereich der Fußgängerzone, den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen und im näheren Umfeld des Plangebietes bereits im Bau befindlichen Nutzungen sowie dem Bereich der Lahn ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich fortan auf die Bebauung an der Bahnhofstraße. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes angeordnet.

Die äußere Erschließung sowohl der gewerblichen Nutzungen als auch der geplanten Wohnbebauung soll über die Spinnereistraße erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der konkreten Abwicklung der künftigen Verkehrsströme wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung bereits gutachterlich geprüft. Zur inneren Erschließung wird ausgehend von der Spinnereistraße im Norden eine öffentliche Erschließungsstraße nach Süden hin in das Plangebiet geführt. Die zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer vorgesehene Verbindung soll hingegen im Wesentlichen Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten sein. Parallel zum Lahnufer ist schließlich die Schaffung einer promenadenartigen Situation vorgesehen. Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende ruhende Verkehr kann grundsätzlich in einer entsprechenden Tiefgarage unterhalb des geplanten Gebäudekomplexes angeordnet werden, wobei zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse diesbezüglich noch entsprechende Prüfungen der konkreten baulichen Anforderungen erforderlich sind. Darüber hinaus ist im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes ohnehin die Errichtung einer größeren, mehrgeschossigen Stellplatzanlage vorgesehen, die als Parkhaus bzw. Hochgarage angelegt werden soll und insofern ebenfalls eine bauliche Abschirmung der südlich geplanten Wohnnutzungen ermöglicht.

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Seitens der HEINZ + FEIER GMBH, Wiesbaden, wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung bereits das zusätzliche Verkehrsaufkommen für verschiedene Nutzungsfälle innerhalb des Plangebietes ermittelt. Neben den aktuell bestehenden Nutzungen sind dies die heute theoretisch mögliche Nutzung (keine Leerstände in den Gebäuden) und der geplante Zustand mit Wohnbebauung. Anschließend wurde die Verkehrsbelastung an der Spinnereistraße für den geplanten Zustand in den beiden maßgebenden Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag prognostiziert. Grundlage bildeten dabei die im Rahmen einer durchgeführten Verkehrszählung gewonnenen Belastungsdaten. Für die prognostizierten Belastungssituationen wurde die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten untersucht. Für die Einmündung der Spinnereistraße auf die Rampe zur Bundesstraße B 49 wurde dabei der vorhandene Ausbauzustand bzw. die vorhandene Verkehrsregelung zugrunde gelegt. Für die Anbindung des Lahnhof-Areals an die Spinnereistraße wurde zudem ein Vorschlag zur Gestaltung und zum Betrieb der künftigen Einmündung in das Plangebiet erarbeitet.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung lassen die geplanten Nutzungen auf dem Lahnhof-Areal gegenüber dem Bestand eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um etwa 35 % von 1.800 Kfz/Normalwerktag auf rd. 2.400 Kfz/Normalwerktag erwarten. Durch die Reduzierung der bislang bereits bauplanungsrechtlich zulässigen verkehrintensiven Gewerbe- und Einzelhandelsflächen ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen trotz der zusätzlich vorgesehenen Wohnnutzungen jedoch deutlich

niedriger als bei einer vollständigen Belegung der heute vorhandenen Flächen. Wird eine vollständige Vermietung der derzeit leerstehenden Flächen unterstellt, kann etwa von einer Verdopplung des heutigen Verkehrsaufkommens auf rd. 3.600 Kfz/Normalwerktag ausgegangen werden.

Der geplante Knotenpunkt zur Anbindung des Lahnhof-Areals an die Spinnereistraße kann mit den prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig betrieben werden. Es sind sehr geringe Wartezeiten zu erwarten (Qualitätsstufe A). Dabei ist in jeder Knotenpunktzufahrt nur ein Fahrstreifen für alle Fahrrichtungen unterstellt. Um die Leistungsfähigkeit für zu erwartende Verkehrsspitzen zu erhöhen, wird in der Ausfahrt vom Lahnhof ein zweiter Fahrstreifen vorgeschlagen. Dadurch können die Links- und Rechtseinbieger separat abgewickelt werden. Zudem wird angeregt, die Erschließungsstraße möglichst weit in Richtung Osten zu legen. Dadurch ergeben sich die günstigsten Sichtverhältnisse für alle beteiligten Verkehrsströme und der Abstand zu den benachbarten Knotenpunkten (Bahnhofstraße und Einmündung auf die Rampe zur B 49) wird möglichst groß.

Durch die zentrale Lage des Lahnhof-Areals besteht für alle Verkehrsmittel eine sehr gute Erschließung. Über das Hauptstraßennetz ist die Fläche auf kurzem Weg von der Bundesstraße B 49 für den Kfz-Verkehr erreichbar. Auf dem Lahnhof-Areal sind Stellplätze für die verschiedenen Nutzergruppen vorgesehen. Ergänzend dazu steht in unmittelbar benachbarten Parkieranlagen zusätzlich umfangreicher Parkraum für Kunden und Besucher zur Verfügung. Durch die bestehende Fußgängerzone und die geplante Erweiterung zur Lahn können die umliegenden Bereiche fußläufig auf kurzen und sicheren Wegen erreicht werden. Durch die großzügige und sichere Querungsanlage an der Bannstraße ist der Bereich rund um den Bahnhof, einschließlich Forum und zentraler Busbahnhof, direkt erreichbar. Hier bestehen vielfältige Anbindungen an das öffentliche Bus- und Schienennetz.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Seitens der GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg an der Lahn, wurden im Zuge von schalltechnischen Untersuchungen bereits die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Einträge aus Verkehrslärm und gewerblichem Anlagenlärm in das Plangebiet dargelegt und diesbezügliche Anforderungen formuliert.

Die Verkehrsgeräuschbelastung zur Tageszeit liegt für die zur Bundesstraße B 49 hin orientierten Straßenabschnitte demnach im Bereich zwischen 60-65 dB(A). Für die Nachtzeit reduzieren sich die Geräuschbelastungswerte um ca. 6 dB auf dann etwa 55-60 dB(A). Durch die Innenhofstrukturen sind die auf der Südseite geplanten Wohnräume durch die auftretende Gebäudeabschirmung bereits deutlich niedriger belastet. In weiten Bereichen des Innenhofes können daher die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Mischgebiete und selbst für Allgemeine Wohngebiete eingehalten und unterschritten werden. Die Geräuschbelastungen der südlichen Kopfseiten des geplanten Geschosswohnungsbaus werden durch das Verkehrsaufkommen der Garbenheimer Straße gutachterlich bislang in einer Größenordnung von tags 60 dB(A) beaufschlagt. Aus den Verkehrsgeräuschbelastungen entstehen somit die üblichen Anforderungen an den passiven Schallschutz bei der Errichtung der Gebäude. Die zur Bundesstraße B 49 hin orientierten Gebäudefassaden sind dabei dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Die verbleibenden nördlichen Fassadenabschnitte sind bereits überwiegend dem niedrigeren Lärmpegelbereich III zuzurechnen.

Die Bewertung der gewerblichen Geräuschimmissionen, hier insbesondere der westlich zum Planungsvorhaben gelegenen Diskothek, berücksichtigt, dass sich der Standort der Diskothek bereits gegenwärtig in einem festgesetzten Mischgebiet befindet und die Nutzung als solche baurechtlich genehmigt ist. Die für das nunmehr geplante Vorhaben vorgesehene Fläche ist zurzeit ebenfalls bauleitplanerisch als Mischgebiet festgesetzt. Somit gelten zurzeit schon die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Durch die aktuellen Planungen werden somit die Immissionsschutzanforderungen nicht verändert, da die Entwicklung der Bebauung ebenfalls in einer Mischgebietsfläche stattfinden wird. Es gelten somit auch zukünftig die gleichen Immissionsrichtwerte, die bei entsprechender Umsetzung der Immissionsschutzanforderungen auch jetzt schon zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist von Investorensseite beabsichtigt, in den Teilabschnitten der vergleichsweise stärker durch Immissionen aus Verkehrslärm und gewerblichem Anlagenlärm ausgesetzten Gebäudefassaden ohnehin keine schutzbedürftigen Räume unterzubringen, sodass den Anforderungen der einschlägigen

lärntechnischen Regelwerken hinreichend Rechnung getragen werden kann und im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen auf Ebene der Bauleitplanung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte oder entsprechende Einschränkungen für bestehende Nutzungen entstehen.

Weiteres Bauleitplanverfahren

Die Planunterlagen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden nun auf Basis der fortgeschriebenen Machbarkeitsstudie sowie der Vorgaben und Anforderungen der erstellten Fachgutachten unter Berücksichtigung der im Aufstellungsbeschlusses vom 16.07.2015 formulierten Planziele erstellt. Hieran schließt sich nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit die öffentliche Auslegung der Planunterlagen über die Dauer eines Monats an. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt.