



Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

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

**2. Änderung**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Entwurf**

Planstand: 28.07.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung .....	6
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.6	Beschleunigtes Verfahren .....	8
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>21</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1970 wurden 2016 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. Damit sollte eine bessere bauliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks erreicht und die Umsetzung der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Bebauung ermöglicht werden. Besonderer Berücksichtigung lag hierbei auf der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war entsprechend den früheren Festsetzungen die Ausweisung eines Kerngebietes i.S.d. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hinzu kamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

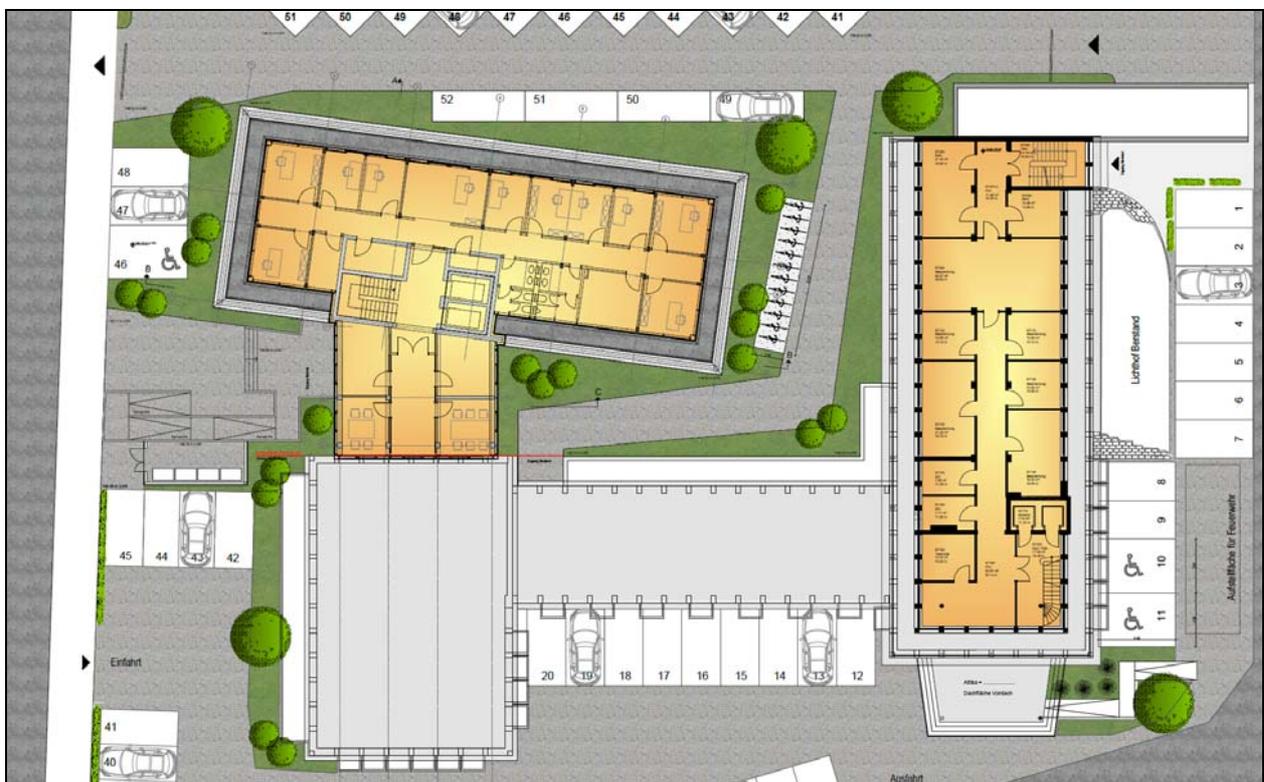


genordet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden 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. Zudem wurde die Festsetzung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst, dass die im Kontext der Lage des Plangebietes nicht verträglich unterzubringenden Nutzungen ausgeschlossen wurden. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Bebauung wurden schließlich die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich der Sophienstraße erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Zwischenzeitlich wurden jedoch für den baulich bereits im Umbruch befindlichen Teilbereich des Kerngebietes Nr. 3 seitens des dortigen Vorhabenträgers die Planungen angepasst. Die Planung sieht nunmehr ein zusätzliches oberstes Geschoss vor, das zwar jeweils um rd. 1,80 m zurückgesetzt werden soll, aber aufgrund der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition des § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) gerade noch ein zusätzliches Vollgeschoss ergibt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 von 2016 zwingend festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher um ein weiteres Vollgeschoss auf ein Höchstmaß von nunmehr  $Z = VII$  erhöht. Damit trotz dieser Erhöhung gleichwohl kein komplettes Geschoss errichtet werden kann, das über die gesamte Grundfläche des darunter liegenden Geschosses reicht, wurde eine weitere Baugrenze aufgenommen, um somit die maximale Außenkante des obersten Geschosses festzulegen. Gleichzeitig werden die bisherigen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Kerngebiet Nr. 3 entsprechend der vorgesehenen Planung differenziert und geringfügig erhöht.

### Bauvorhaben Berghütte – Grundriss Neubau und Bestand mit Staffelgeschoss

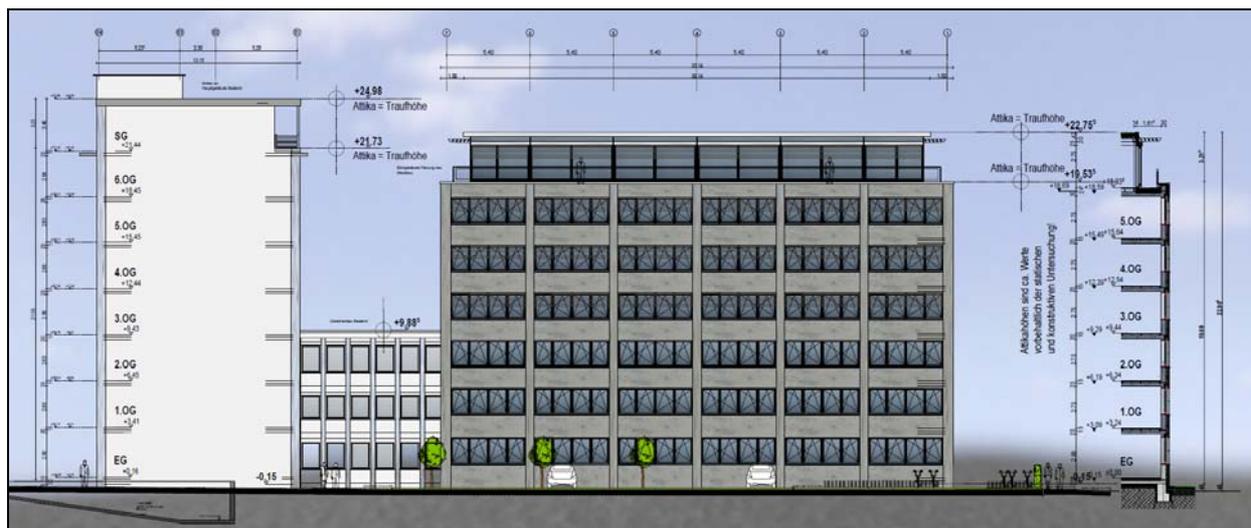


Quelle: ABP Architekten & Ingenieure, 63450 Hanau, Stand: 09.04.2017

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst somit ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet Nr. 3 in Verbindung mit der Aufnahme einer weiteren „inneren“ Baugrenze, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen obersten Geschosses in diesem Bereich zu schaffen. Darüber hinaus werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Kerngebiet Nr. 3 an die aktuelle Planung angepasst und die Flächen für die vormals geplante Tiefgarage einschließlich der Planzeichen für die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Kerngebiet Nr. 3 aus der Planzeichnung genommen.

### Bauvorhaben Berghütte – Systemschnitt Nordansicht Neubau und Bestand mit Staffelgeschoss



Quelle: ABP Architekten & Ingenieure, 63450 Hanau, Stand: 09.04.2017

Ausschnitt ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 ersetzt sowie die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und 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. 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 Regionalplanung

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

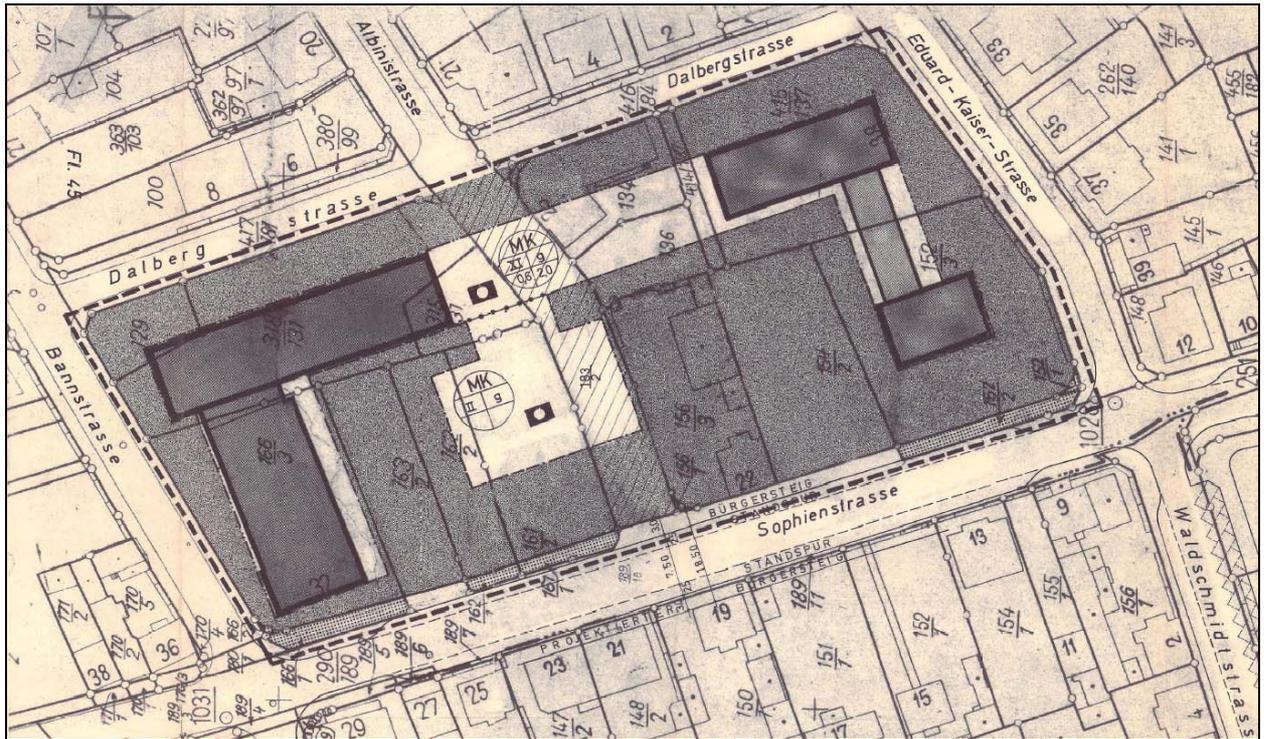
### 1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

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

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 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 einer Grund- oder Geschossflächenzahl. Darüber hinaus beschränkt eine Angabe der Zweckbestimmung die Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes ausschließlich auf Verwaltungsgebäude. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zu gestaltende Freiflächen ausgewiesen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinistraße 25 ist hingegen nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst.

Mit der Aufstellung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“** wurden 2016 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. Zudem wurde die Festsetzung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst, dass die im Kontext der Lage des Plangebietes nicht verträglich unterzubringenden Nutzungen ausgeschlossen wurden. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Bebauung wurden schließlich die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich der Sophienstraße erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

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



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 228 von 2016**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 ersetzt sowie die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Inhalt und Festsetzungen

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

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse im Kerngebiet Nr. 3 in Verbindung mit der Aufnahme einer weiteren „inneren“ Baugrenze, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen obersten Geschosses in diesem Bereich zu schaffen. Darüber hinaus werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Kerngebiet Nr. 3 an die aktuelle Planung angepasst und die Flächen für die vormals geplante Tiefgarage einschließlich der Planzeichen für die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Kerngebiet Nr. 3 aus der Planzeichnung genommen.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 **Kerngebiet** gemäß § 7 BauNVO fest. 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 gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- 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.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurde 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 **Feinststeuerung der zulässigen Nutzungen** festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig sind. Zudem wurden 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 ausgeschlossen. 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. Die Festsetzungen bleiben im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

## 2.2 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 entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Kerngebietes Nr. 3. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 und wurden mit Ausnahme der Anpassung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend der entsprechenden Anpassung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Kerngebiet Nr. 3 unverändert übernommen.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter 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 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 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 früheren Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 wird auch im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 zunächst nur bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  überschritten werden. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurde daher festgesetzt, 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 früheren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zulässige Maß an Versiegelung berücksichtigt werden kann. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bleiben im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 überwiegend eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 2,0** sowie im Bereich der geplanten Bebauung von **GFZ = 2,2** 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. Die Festsetzungen bleiben im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

Entsprechend den früheren Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 wird auch im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 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.

### **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 Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 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 bestehenden Bebauung im Kerngebiet Nr. 4 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 auf ein Maß von **Z = IV** festgesetzt, sodass hier insbesondere aus denkmalschutzfachlichen Gründen der vorhandene Gebäudebestand erfasst und eine viergeschossige Bebauung planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 aus städtebaulichen und denkmalschutzfachlichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse 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 ermöglicht wurde.

Die Planung sieht nunmehr ein zusätzliches oberstes Geschoss vor, das zwar jeweils um rd. 1,80 m zurückgesetzt werden soll, aber aufgrund der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition des § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) gerade noch ein zusätzliches Vollgeschoss ergibt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 zwingend festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher um ein weiteres Vollgeschoss auf ein Maß von **Z = VII** erhöht. Damit trotz dieser Erhöhung gleichwohl kein komplettes Geschoss errichtet werden kann, das über die gesamte Grundfläche des darunter liegenden Geschosses reicht, wurde eine weitere „innere“ Baugrenze aufgenommen, um somit die maximale Außenkante des obersten Geschosses festzulegen.

### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wurde bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 aus städtebaulichen und denkmalschutzfachlichen Gründen ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Höhenentwicklung gemäß der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Planung abschließend begrenzt werden konnte. Festgesetzt wurde der oberste Attikaabschluss auf ein Maß von **OK<sub>Attika</sub> = 19,0 m**.

Die Planung sieht nunmehr ein zusätzliches oberstes Geschoss vor, sodass für den Bereich des Kerngebietes im Zuge der vorliegenden 2. Änderung eine Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt. Die Oberkante Attika beträgt in diesem Bereich gemäß Eintrag in der Planzeichnung nunmehr ein Maß von **OK<sub>Attika</sub> = 20,0 m** über dem sechsten Vollgeschoss bzw. ein Maß von **OK<sub>Attika</sub> = 23,0 m** über dem obersten Geschoss.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen überwiegend 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 weiterhin 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 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. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Übrigen durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Mit den festgesetzten Baulinien wird die städtebauliche Konzeption weitgehend einheitlicher Baufluchten und geschlossener Raumkanten entlang der umgebenden Erschließungsstraßen beibehalten und weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert. Zur Erfassung und Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes Albinstraße 25 wurde der frühere Verlauf der Baulinie entlang der Dalbergstraße im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 durch eine bestandsorientierten Baugrenze durchbrochen. Die Festsetzungen bleiben im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bestehen.

Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 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 Planung sieht nunmehr ein zusätzliches oberstes Geschoss vor, das zwar jeweils um rd. 1,80 m zurückgesetzt werden soll, aber aufgrund der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition des § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) gerade noch ein zusätzliches Vollgeschoss ergibt. Damit trotz der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse kein komplettes Geschoss errichtet werden kann, das über die gesamte Grundfläche des darunter liegenden Geschosses reicht, wurde eine weitere „innere“ Baugrenze aufgenommen, um somit die maximale Außenkante des geplanten obersten Geschosses festzulegen.

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.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und 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 bereits in den Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung von 2016 einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Gegenstand waren die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen im Kerngebiet Nr. 3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gelten im Zuge der vorliegenden 2. Änderung unverändert fort.

#### 4 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 angebinden. Die **Erschließung** des Plangebietes ist Bestand und erfolgt über die umliegenden Erschließungsstraßen. Der Bebauungsplan setzt jedoch zur Klarstellung entlang der Sophienstraße bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr werden die bestehenden und geplanten Stellplatzflächen zudem durch die Festsetzung entsprechender Flächen für Nebenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Kerngebiet Nr. 3 an die aktuelle Planung angepasst. Zudem werden die Flächen für die vormals geplante Tiefgarage einschließlich der Planzeichen für die jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche aus der Planzeichnung genommen, da nach der aktuellen Planung im Kerngebiet Nr. 3 keine Tiefgarage mehr vorgesehen ist und der Stellplatznachweis anderweitig geregelt wurde.

#### 5 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.

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und Anforderungen erfolgte insbesondere im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine aus naturschutzfachlicher Sicht maßgeblichen Änderungen der zugrunde liegenden rechtswirksamen Planung vorbereitet.

#### 6 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 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.

## **7 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 für die Gemeinden auch die Möglichkeit besteht, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden von 2011 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.

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

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

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.

**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. Bereits im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 wurden daher Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, obschon 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 in Bauleitplanverfahren 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.

## **9 Altlasten und Bodenbelastungen**

Altlagerungen, 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, d.h. mit den menschlichen Sinnen wahrnehmbare Auffälligkeiten, wie z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens, 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-Bodenschutzgesetz (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, wurde aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes in der Stellungnahme vom 06.06.2016 im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 (Altlagerungen 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 wurde, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

## 10 Denkmalschutz

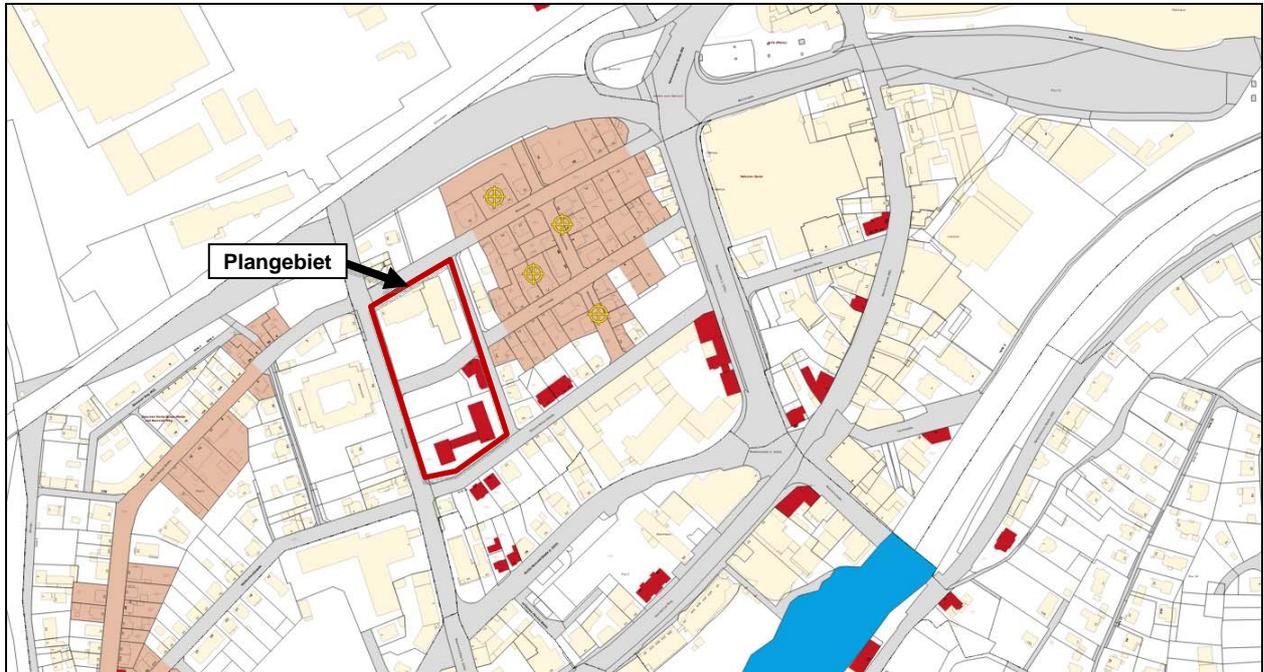
Das Gebäudeensemble Eduard-Kaiser-Straße 38 war bislang in der Denkmaltopografie als Kulturdenkmal ausgewiesen und es wird ausgeführt, dass nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges an den Produktionsanlagen, die Firma Buderus seit Beginn der 1950er Jahre wieder prosperierte. 1952 wurde als Nachfolgesellschaft 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 vormalige Erweiterungsplanung im Bereich des Kerngebietes Nr. 3 eng mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt.

Das Gebäude Albinstraße 25 ist 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

Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

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).

#### 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde in der Stellungnahme vom 29.06.2016 im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wie z.B. eine Verlegung des Hausanschlusses, wird darum gebeten, sich an die entsprechende Bauherrenberatung der Telekom zu wenden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder 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 wurde 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 wurde in der Stellungnahme vom 13.06.2016 im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 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, wurde in der Stellungnahme vom 06.06.2016 im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

## 12 Bodenordnung

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

### 13 Kosten

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

### 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. – \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_., Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

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 BauGB: Anschreiben: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_., Frist: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de