



Stadt Wetzlar, Kernstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan
Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“
Entwurf

Planstand: 08.09.2020

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK	4
1.2	Altstadtparkkonzept	4
1.3	Städtebauliches Eckpunktepapier für die Neubebauung am Domplatz	6
1.4	Standortwahl	6
1.5	Planziel und Beschlusslage	9
1.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
1.7	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
1.8	Raumordnung und Landesplanung	10
1.9	Vorbereitende Bauleitplanung.....	10
1.10	Verfahren	10
2	Städtebauliches Konzept.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2.1	Grundflächenzahl.....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
3.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.3	Besonnungsstudie	15
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5	Verkehrserzeugung	17
6	Verkehrsflächen.....	18
7	Immissionsschutz.....	18
7.1	Immissionsschutz - Schallimmissionen	19
7.2	Immissionsschutz - Luftschadstoffe	20
8	Baudenkmalpflege, Baugestaltungssatzung und Erhaltungssatzung.....	21
9	Bodendenkmäler.....	23
10	Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
11	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	23
12	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	24
13	Altlasten.....	24
14	Bauablaufplanung	24
15	Bodenordnung	25
16	Kosten.....	25

Abbildungsverzeichnis

1. Blick auf das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Goethestraße 7	8
2. Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010	10
3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar	10
4. Parkhaus und die beiden miteinander verbundenen Geschäfts- und Bürohäusern (Aufsicht)	12
5. Besonnungsstunden im Vergleich, 1. Februar	16
6. Besonnungsstunden im Vergleich, 21. März	16
7. Übersichtsplan mit Lage der Immissionsorte	19

Anlagenverzeichnis

1. Lademacher planen&beraten: Parkhaus Goethestraße, Ergänzende Betrachtung der Parksituation in der Altstadt, Bochum 03/2020
2. Heinz + Feier GmbH: Verkehrsuntersuchung Parkhaus Goethestraße, Wiesbaden 10/2019
3. TRANSSOLAR Energietechnik GmbH: Besonnungsstudie Parkhaus Goethestraße, Stuttgart 03/2020
4. Schalltechnisches Büro A Pfeifer: Schallimmissionsprognose für Parkierungsverkehr an einem Parkhaus in der Goethestraße, Ehringshausen 05/2020
5. TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Stellungnahme über die Kfz-bedingten Immissionen des geplanten Parkhauses an der Goethestraße in Wetzlar, Essen 06/2020
6. Planungsbüro Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Wettenberg 05/2020
7. PlanÖ: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biebertal 06/2020

1 Vorbemerkungen

1.1 Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK

Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept 2012¹ hat die Stadt Wetzlar einen ersten Schritt zur Weiterentwicklung der Wetzlarer Innenstadt unternommen. Das Entwicklungskonzept mit dem Untertitel „Zukunft trifft Tradition“ thematisiert auch die Parkplatzsituation in der Altstadt.

Die Erreichbarkeit der Altstadt mit dem Pkw sei über den Karl-Kellner-Ring, die Hauser Gasse, die Frankfurter Straße und die Nauborner Straße gewährleistet. Das Parkplatzangebot mit den Tiefgaragen unter dem Stadthaus am Dom und unter der Stadthalle, den größeren ebenerdigen Parkplätzen in der Avignon-Anlage, dem Steighausplatz, der Lahninsel und dem Haarplatz sowie weiter entfernt am Neuen Rathaus und auf der Bachweide seien zwar bedarfsgerecht, private Stellplätze stünden aber nur eingeschränkt, teilweise als Anwohnerparkplätze im öffentlichen Straßenraum, zur Verfügung. Qualitativ bestehe zudem bei vielen der genannten Anlagen ein „erheblicher“ Verbesserungsbedarf.²

Das Entwicklungskonzept konstatiert, dass Menschen heute mobil sein wollen, weshalb ihnen ein wohnungsnaher Parkplatz wichtig sei. Die Herausforderung für die Stadtentwicklung bestehe jetzt darin, ein ausreichendes Stellplatzangebot sicher zu stellen und gleichzeitig die hohe Aufenthaltsqualität der Altstadt zu bewahren.³

Die Stadt Wetzlar stellt sich dieser Herausforderung. Da ein Flächenangebot für ebenerdige Parkplätze faktisch nicht gegeben ist, ist der Bau eines heutigen Qualitätsansprüchen gerecht werdenden Parkhauses geplant, dass im Sinne einer Mehrfachnutzung sowohl Beschäftigten und Besuchern als auch Anwohnern zur Verfügung steht.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert hierfür bereits als wesentliches Kriterium, dass sich Parkhäuser städtebaulich einfügen und hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes der unmittelbaren Umgebung unterordnen müssen.⁴ Angeregt wird schließlich, eine Parkraumkonzeption für die Innenstadt zu erstellen.⁵

1.2 Altstadtparkkonzept

Um die Attraktivität der Altstadt für Bewohner und Besucher zu bewahren und zu verbessern ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr erforderlich.

Die Stadt Wetzlar hat den ruhenden Verkehr im Altstadtbereich seit 2006 im halbjährigen Rhythmus stichprobenartig erfasst und in den Jahren 2014 - 2016 ein Altstadtparkkonzept als „strategischen Handlungsrahmen für die Optimierung des ruhenden Verkehrs“ entwickelt.⁶

¹ Buro 5, Maastricht, NL, Stand 08/2012

² ISEK 2012, Seite 32

³ ISEK 2012, Seite 80

⁴ ISEK 2012, Seite 66

⁵ ISEK 2012, Seite 82

⁶ Lademacher planen und beraten: Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt der Stadt Wetzlar, Bochum, 11/2015

Die nach Nutzergruppen differenzierten Konzeptbausteine lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für die Nutzgruppen „Einzelhandel und Dienstleistung, Kunden und Angestellte“ wird neben einer Straffung und Vereinfachung des vorhandenen Angebotes auch empfohlen, neue zusätzliche Angebote für das öffentliche Parken zu schaffen und die informative Darstellung des Gesamtangebotes zu verbessern.
- Für „Bewohner und Besucher“ wird eine Vereinfachung der Regelungen für das Bewohnerparken, eine Beschränkung der Gebührenpflicht auf z.B. die Zeit von 9:00-18:00 Uhr, die Schaffung notwendiger Stellplätze bei Neu- und Umbaumaßnahmen, die Evaluierung des Potenzials an zusätzlichem Parkraum für Bewohner z.B. auch an einem neuen Standort sowie die konsequente und stärkere Überwachung von Falschparkern vorgeschlagen.
- Zur Förderung des „Tourismus“ empfohlen wird eine Verbesserung der Informationen, getrennt nach Selbstanreisenden per Pkw, Busfahrern von Tourismusbussen und Buspassagieren.

Die aktuell durchgeführte Überprüfung hat gezeigt, dass viele Maßnahmen des Altstadtparkkonzeptes inzwischen umgesetzt wurden bzw. in der Umsetzung begriffen sind.⁷ Hierzu zählen unter anderem die folgenden Bausteine:

- Neugliederung der Parkzonen und die zeitliche Einteilung in Kurz- und Langparken
- Vereinfachtes und vereinheitlichtes Gebührenraster für zahlungspflichtiges Parken
- Vereinfachtes und zeitlich flexibles Parken per Smartphone-App
- Ausweisung von Pkw-Parkständen im Straßenraum der Franziskanerstraße (ehem. Busparkplätze)
- Integration des Parkplatzes Rathaus in die Parkzone Altstadt und Angebot einer flexiblen Parkdauer (beschränkte Anlage, unbegrenzte Parkdauer)
- Öffnung des Parkplatzes Zwack'sche Lahninsel (bisher nur Dauernutzer) als allgemeiner öffentlicher Parkplatz für Langparken (max. 4 Stunden Parkdauer)
- Öffnung des Parkplatzes Lahninsel 2 (bisher nur Dauernutzer) als allgemeiner öffentlicher Parkplatz für Langparken plus (ohne zeitliche Einschränkung)

Der Gutachter stellt aber auch fest, dass mit dem Ersatzneubau für das Stadthaus am Dom öffentliche Parkstände wegfallen. Die Tiefgarage des Ersatzneubaus „Dom-Höfe“ soll den Bewohnern und den Beschäftigten des Ensembles vorbehalten bleiben, die Stellplätze für Kunden und Besucher sollen entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar satzungskonform abgelöst werden.

Der Domplatz und der Fischmarkt sollen durch den Verzicht auf die aktuell vorhandenen Parkstände am Fischmarkt und vor dem heutigen Stadthaus in ihrer Aufenthalts- und Erlebnisqualität aufgewertet werden.

Ein zusätzlicher Bedarf besteht durch die Bewohner der Altstadt, da Straßenparken aufgrund der geringen Querschnitte der historischen Gassen und der Nutzungskonkurrenzen auf den Plätzen nur an wenigen Stellen und auch dort nur in begrenztem Umfang möglich ist. Der Stadt Wetzlar liegen jedenfalls eine Vielzahl von Anfragen nach (dauervermieteten) Stellplätzen vor, denen nicht entsprochen werden kann.

Offenkundig ist ebenfalls, dass der Höhenunterschied zwischen der unteren Altstadt und dem Domplatz nicht nur für mobilitätseingeschränkte Personen ein Zugangshemmnis darstellt.

⁷ Lademacher planen und bauen: Ergänzende Betrachtung der Parksituation in der Altstadt, Bochum 03/2020

Die Möglichkeiten einer Optimierung des ruhenden Verkehrs sind mit den aktuell umgesetzten Maßnahmen weitestgehend ausgeschöpft. Um dem nachweislich vorhandenen Zusatzbedarf ein adäquates Angebot gegenüber stellen zu können, bedarf es weiterer Stellplätze im Bereich der oberen Altstadt. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würdigend, soll ein Parkhaus errichtet werden, in dem übereinander geparkt werden kann und das von daher weniger Grundfläche in Anspruch nimmt, als ein ebenerdiger Parkplatz vergleichbarer Stellplatzzahl.

1.3 Städtebauliches Eckpunktepapier für die Neubebauung am Domplatz

Bereits in dem von der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2015 beschlossenen Eckpunktepapier wird darauf hingewiesen, dass im Bereich Domplatz/Kornmarkt ein Mangel an Stellplätzen besteht. Geprüft wurde, wo und wie dieser Mangel behoben werden kann. Im Mittelpunkt stand hierbei die Tiefgarage unter dem Stadthaus bzw. dem Ersatzneubau. Es wurde festgestellt, dass die Tiefgarage insbesondere aufgrund technischer Rahmenbedingungen lediglich im Bereich der jetzigen Tiefgarage errichtet werden kann.

Auf eine Unterbauung des Domplatzes muss aus historischen und finanziellen Gründen verzichtet werden. Eine weitere Ausdehnung der Tiefgarage in Richtung Blaunonnengasse, Brodschirm oder Liebfrauenberg ist aufgrund der Nachbarbebauung und der topographischen Verhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Erweiterung in die Tiefe durch weitere Ebenen ist bautechnisch wegen des bestehenden Verbaus nicht mehr möglich.⁸

Eine deutliche Kapazitätserweiterung infolge des Neubaus „Dom-Höfe“ oder auch durch Unterbauung des Domplatzes scheidet damit aus.

1.4 Standortwahl

Als Standort für ein zusätzliches Parkhaus wurde schließlich das Anwesen Goethestraße 7 gewählt, da die Fläche mit dem Umzug der Kindertagesstätte „Marienheim“ in die Turmstraße frei wird und umgenutzt werden kann. Das Parkhaus kann im hinteren Grundstücksteil angeordnet werden, so dass es bezogen auf die Abwicklung der Goethestraße faktisch nicht stadtbildwirksam wird. Im vorderen Grundstücksteil ist der Bau von zwei miteinander verbundenen Geschäfts-/Bürogebäuden vorgesehen, um das Angebot an gewerblich nutzbarer Geschossfläche abzurunden und die Bauflucht entlang der Goethestraße zu schließen. Die Zu- und Abfahrt des Parkhauses soll nordöstlich, der Zu- und Abgang südwestlich der Geschäfts-/Bürogebäude angeordnet werden.

Die Prüfung von Standortalternativen für das Parkhaus hat gezeigt, dass im Bereich der oberen Altstadt keine Fläche zur Verfügung steht, die in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine größere Eignung aufweist:⁹

Parkhaus Stadthalle: Das Parkhaus dient primär der Stadthalle, in der jährlich rund 260 Veranstaltungen stattfinden. Mit seinen engen Kurvenradien und engen Parkständen ist die Annahme auch an den veranstaltungsfreien Tagen nicht gewährleistet. Bei einem Umbau würden zwangsläufig Parkstände wegfallen, da diese deutlich breiter ausgelegt werden müssten, um den heute geforderten Komfortan-

⁸ Städtebauliches Eckpunktepapier, Kapitel 2

⁹ Lademacher planen und bauen: Ergänzende Betrachtung der Parksituation in der Altstadt, Bochum 03/2020

sprüchen gerecht zu werden. Ein Ersatzneubau scheidet aus, da ein weiterer Eingriff in die Grünanlagen des Altstadtgürtels aus stadtökologischen Gründen, zu denen auch das Klima zählt, vermieden werden soll. Bleibt schließlich der Hinweis auf die Entfernung von 400-500 m zum Domplatz, die der Annahme durch Besucher von Domplatz und Fischmarkt und den kundenorientierten Anbietern der umliegenden Einrichtungen entgegensteht.

Parkplatz Rathaus: Der Parkplatz am Rathaus ist von den untersuchten Alternativen am weitesten von der oberen Altstadt entfernt und liegt als einziger Standort außerhalb des Altstadttrings. Hinzu kommen die Zäsur durch den Karl-Kellner-Ring und der hoch bis zum Domplatz zu bewältigende Höhenunterschied. Es ist die Distanzempfindlichkeit des Fußgängers/der Fußgängerin, die, zumal bei einem erhöhten Widerstand durch Lichtsignalanlagen/Fußgängerunterführung und Geländeanstieg, dazu geführt hat, den Standort zu verwerfen.

Parkplatz Lahninsel: Als Verbindungsglied zwischen dem Karl-Kellner-Ring und der Altstadt ist der Parkplatz Lahninsel zwar grundsätzlich geeignet. Die Entfernung zum Domplatz beträgt 300-400 m, allerdings mit steilem Anstieg. Die Wegelänge zum Kornmarkt und zur Obertorstraße/Pariser Gasse sind schon deutlich länger. Die derzeit vorhandenen Kapazitäten des Parkplatzes verdeutlichen dementsprechend, dass dieser aus topographischen Gründen bei den unterschiedlichen Nutzergruppen der oberen Altstadt nicht ausreichend Akzeptanz findet und daher nicht geeignet ist, deren Stellplatzbedürfnisse zu befriedigen. Eine Ausweitung des Stellplatzangebotes zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage aus dem Bereich der oberen Altstadt an dieser Stelle wäre daher nicht zweckmäßig - ungeachtet der technischen Herausforderungen und der Herausforderungen des Ensembleschutzes. Als Alternative zum Standort Goethestraße ist dieser Standort daher als nicht geeignet zu bewerten.

Parkplatz Avignon-Anlage: Der Parkplatz in der Avignon-Anlage an der Franziskaner Straße liegt zwar unmittelbar an der unteren Altstadt. Mit derzeit rund 90 Parkständen hat die Anlage aber eine sehr begrenzte Kapazität, die bereits durch die Nachfrage der unteren Altstadt weitgehend ausgelastet ist. Die in den zurückliegenden Jahren angedachte Realisierung einer Parkpalette hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Lage innerhalb des Grüngürtels um die Altstadt lässt als Ausnahme die Nutzung als ebenerdige Anlage infolge des Bestandsschutzes zu. Der Errichtung von Hochbauten in diesem Bereich stehen insbesondere Belange des Denkmalschutzes (ehemalige Wehranlage der Stadtmauer) sowie der Freiraumplanung entgegen.

Als Ergebnis der Alternativenprüfung kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Parkplätze kein Erweiterungspotenzial mehr aufweisen, das von der Nachfrage aus der oberen Altstadt akzeptiert würde. Die die Altstadt rahmenden und für die Lufthygiene wichtigen Grünflächen Colchesteranlage, Rosengärtchen, Sienapromenade und Avignon-Anlage müssen unangetastet bleiben. Daher rücken Grundstücke, die im Bebauungszusammenhang der Altstadt stehen und einer Folgenutzung zugeführt werden können und zudem die Standortanforderungen

- Nähe zum Domplatz,
- sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und
- einfache Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV),

- Möglichkeit der Mehrfachnutzung durch die räumliche Nähe zu den Wohnhäusern/Wohnungen sowie den Kunden- und Besucherverkehr erzeugenden Einzelhandel und Dienstleistungsanbietern in der oberen Altstadt,

erfüllen, in den Fokus. Gleichzeitig müssen die Belange des Immissionsschutzes, der Baudenkmalpflege und der Stadtökologie gewahrt werden können. Das Anwesen Goethestraße 7 erfüllt diese Voraussetzungen. Die Entfernung zum Domplatz beträgt rd. 120 m. Es ist ein durchgehender Gehweg vorhanden. Weder die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses noch eine Verkehrsstraße müssen überquert werden (die Kirchgasse wird nur von Anliegern genutzt). Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann von der Wöllbachertorstraße aus auf eine Länge von nur rd. 60-80 m über die Goethestraße geführt werden. Der Straßenraum der Goethestraße ist mit rd. 14,0 m in Höhe der Parkhauszufahrt für Altstadtverhältnisse großzügig bemessen und einsehbar. So kann auch für ortsfremde und weniger geübte Pkw-Fahrer eine leicht verständliche Verkehrsführung eingerichtet werden. Die Möglichkeit der Mehrfachnutzung ist aufgrund der räumlichen Nähe zu der über den Domplatz und die Lottestraße erreichbaren Wohnbebauung, den Dom, die in den „Dom-Höfen“ geplanten Einrichtungen und die in der Fußgängerzone anzutreffenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gegeben. Zur Freiluftbühne „Rosengärtchen“ wird es ebenfalls einen Ausgang geben.

Als Ergebnis der Alternativenprüfung empfiehlt sich daher der gewählte Standort Goethestraße 7 zum Bau eines Parkhauses für die obere Altstadt.

Abb. 1.: Blick auf das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Goethestraße 7



Eigene Aufnahme 09/2019

1.5 Planziel und Beschlusslage

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Bauplanungsrechtes für das geplante Parkhaus und zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürohäuser im Übergang von dem Parkhaus zur Goethestraße.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 20.03.2020 gefasst.

1.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die bei der Bebauung zu wahren Rahmenbedingungen machen im Hinblick auf den Konkretisierungsgrad der Planunterlagen und die Sicherung des Vollzuges eine Arbeitsteilung erforderlich, daher wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. § 12 BauGB, bestehend aus den drei Elementen Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag, gewählt:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet das Parkhaus sowie die Geschäfts- und Bürogebäude in einem hohen Konkretisierungsgrad.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überträgt die städtebaulich relevanten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die abstrakte Darstellung der Bauleitplanung mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen.
- Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung, also die Durchführung von Freistellung und Neubebauung innerhalb einer vertraglich festzulegenden Frist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedingen einander. Daher kann sich der Bebauungsplan auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Maßnahmen zum Immissionschutz und zur Stadtökologie beschränken.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Anwesen Goethestraße 7 zwischen der Goethestraße und der Parkanlage rund um die Freilichtbühne „Rosengärtchen“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 15 Nr. 7/6, 8/1, 8/2 und 14/4 mit zusammen rd. 0,33 ha. Es handelt sich hierbei um die Baugrundstücke für das Parkhaus und die Geschäfts-/Bürohäuser. Hinzu kommt der vorgelagerte Abschnitt der Goethestraße Flur 14 Nr. 405/6 tlw..

1.8 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

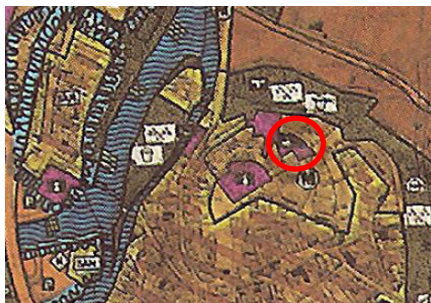
Abb. 2.: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



1.9 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 1981 stellt Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 3.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar



1.10 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeführt. Diese Verfahren kann vorliegend angewendet werden, da die Zulässigkeit begründenden Kriterien gegeben sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wie allein schon die Lage im Stadtgrundriss zeigt.
- Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl bleibt deutlich hinter der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² zurück.
- Es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das es einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Ein Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen ist nicht gegeben, da ausschließlich unbeplanter Innenbereich im Sinne § 34 BauGB angrenzt.

Im beschleunigten Verfahren bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaft sind gleichwohl zu beachten. Hierzu wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

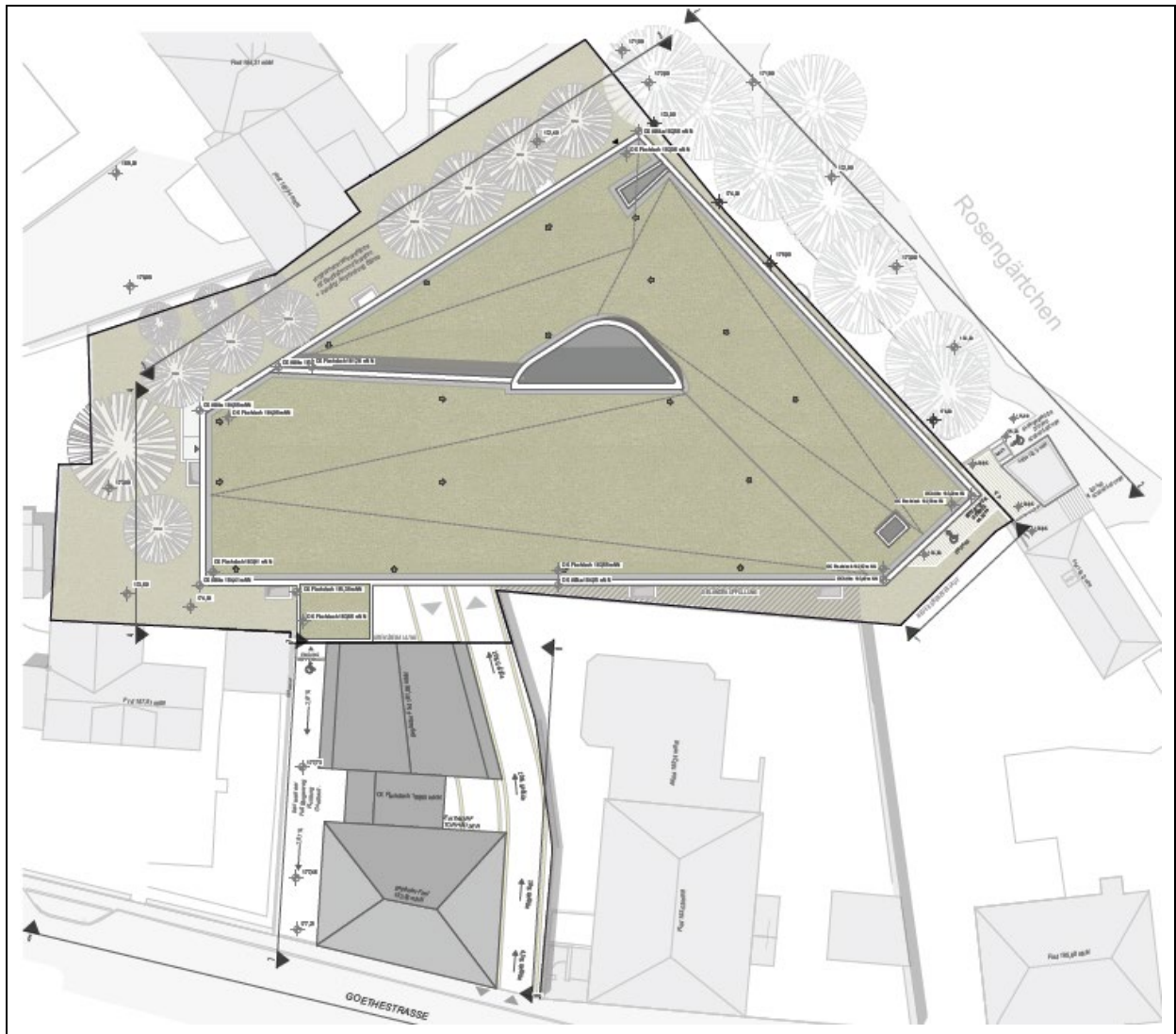
Darüber hinaus bedarf es für den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur einer einstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Belange durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Die Frist wird vorliegend auf 6 Wochen verlängert, da aufgrund der Coronavirus SARS-CoV-2 Pandemie eine Einsichtnahme nur für bis zu 2 Personen gleichzeitig und nur nach vorheriger telefonischer Terminabsprache gewährt werden kann. Die Möglichkeit der Einsichtnahme via Internet ist von dieser Einschränkung selbstredend nicht betroffen.

2 Städtebauliches Konzept

Das neue Parkhaus soll, von der Goethestraße aus gesehen, im rückwärtigen Teil des Anwesens angeordnet werden, es wird damit nicht stadtbildwirksam. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung und der Freilichtbühne „Rosengärtchen“ wird eine Architektur mit flacher Kubatur gewählt, um mögliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen in angrenzenden Gebäuden zu minimieren.

Abb. 4.: Parkhaus und die beiden miteinander verbundenen Geschäfts- und Bürohäuser (Aufsicht)



Quelle: blp architekten gmbh, Gießen

Das Parkhaus erhält bis zu 216 Stellplätze, von denen mehr als 10% mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden. Die Erschließung des Parkhauses für Kraftfahrzeuge erfolgt von der Goethestraße aus gesehen rechts der beiden Geschäfts-/Bürohäuser. Zu- und Ausgang liegen links, um in Richtung Domplatz gehen zu können, ohne die Zu-/Ausfahrt queren zu müssen.

Die sichtbare Höhe liegt zwischen rd. 9,0 m und 12,0 m über dem jeweiligen Gelände. Das Dach des Parkhauses wird begrünt. Im vorderen Teil sind zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürohäuser geplant, um sich entlang der Goethestraße einer geschlossenen Bauflucht anzunähern.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Katalog zulässiger Festsetzungen nach 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Er muss daher auch keines der typisierenden Baugebiete nach BauNVO ausweisen. Entsprechend dem Planziel des Bebauungsplanes werden ein Parkhaus mit bis zu 216 Pkw-Stellplätzen und zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen.

Explizit ausgeschlossen werden aus Gründen des Immissionsschutzes Wohnungen. Ausgeschlossen werden ferner Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animierbetriebe und Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe, da diese aufgrund ihres Erscheinungsbildes bzw. der von ihnen ausgehenden Wirkungen auf die umgebenden Nutzungen in der Goethestraße als nicht lageverträglich bezeichnet werden müssen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf das Instrumentarium der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen. Für das Parkhaus und die Geschäfts-/Bürogebäude wird jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Für das Parkhaus und die Geschäfts-/Bürogebäude werden zudem Grundflächenzahlen und Gebäudeoberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die Geschäfts-/Bürogebäude werden darüber hinaus eine Geschossflächenzahl und die Zahl zulässiger Vollgeschosse aufgenommen. Ziel der Festsetzungen ist es, die Integration der geplanten Bebauung in das Stadtbild zu gewährleisten.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Parkhaus wird die Grundflächenzahl auf $GRZ = 0,8$ begrenzt, um eine dem Gebot der Nachverdichtung angemessene Bebauung zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch zu gewährleisten, dass Grundstücksfreiflächen verbleiben, die einer intensiven und an stadtökologischen Belangen ausgerichtete Bepflanzung zugeführt werden können.

Für die Geschäfts-/Bürogebäude wird die Grundflächenzahl auf $GRZ = 1,0$ festgesetzt, da sowohl die Zu- und Ausfahrt als auch die Zuwegung zu dem Parkhaus auf die zulässige Grundfläche gem. GRZ anzurechnen sind.

Insgesamt werden altstadttypisch hohe Ausnutzungswerte festgesetzt. Die Eingriffe in den Grund und Boden durch den hohen Versiegelungsgrad werden insbesondere durch Festsetzungen zur Dachbegrünung des Parkhauses sowie weitere Festsetzungen zur Bepflanzung und Eingrünung des Grundstücks gemindert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben auch aufgrund der Nähe zum Altstadtgrüngürtel gewahrt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Eine Geschossflächenzahl wird nur für die Geschäfts-/Bürogebäude festgesetzt. Da für die Gebäude selbst eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ ausreichen würde und drei Vollgeschosse realisiert werden sollen, errechnet sich eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 2,4$. Für die Zulässigkeit spricht nicht nur das zu ersetzen geplante Gebäude, sondern auch die in der Nachbarschaft vorhandenen großvolumigen Baukörper.¹⁰

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Geschossgebundene Nutzungen liegen nur bei den Geschäfts-/Bürogebäuden vor. Daher wird hier auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = III$ als Höchstmaß, um die Geschäfts-/Bürogebäude in die Umgebungsbebauung einzufügen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff 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 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.

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der dynamischen Verweisung jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung der HBO maßgeblich ist.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für die Geschäfts-/Bürogebäude werden als max. zulässige Traufhöhe 188,0 m über NN und als max. zulässige Firsthöhe 193,5 m über NN festgesetzt. Die Firsthöhe korrespondiert mit dem benachbarten Anwesen Goethestraße 9 (Caritas Sozialstation), das eine Firsthöhe von 193,05 m aufweist.

Das Gelände fällt von Nordost nach Nordwest um rd. 7,0 m und von Südost nach Nordwest um rd. 8,0 m ab. Dieser Höhenunterschied erleichtert die Absenkung des Parkhauses, um dessen Wirkung auf das Bild der Umgebung zu minimieren. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich aus

¹⁰ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt auf keines der typisierenden Baugebiete der BauNVO Bezug. Bei einem angebotsbezogenen Bebauungsplan könnte z.B. ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO zur Ausweisung gelangen. In diesem Fall könnte sogar eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 3,0$ festgesetzt werden.

diesem bewegten Relief die Notwendigkeit einer Höhenbegrenzung in m über NN. Festgesetzt wird als Gebäudeoberkante eine Höhe von 185,0 m über NN als Höchstmaß. Dies entspricht bezogen auf den Verlauf der Baugrenzen einer Höhe von im Nordosten max. rd. 9,0 m und im Nordwesten max. rd. 12,5 m über Geländeoberkante gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vermessung.

In der überbaubaren Grundstücksfläche für das Parkhaus darf die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 5 % der realisierten Dachfläche einnehmen. Zu den technischen Aufbauten gehören z.B. solche der Entlüftung. Die technischen Aufbauten haben einen Abstand von 1,5 m zur Attika einzuhalten, um nicht stadtbildwirksam zu werden.

3.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ setzt keine Bauweise fest. Diese ergibt sich abschließend aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Bebauung folgte den überbaubaren Grundstücksflächen. Der Verlauf der Baugrenzen und Baulinien ist auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung abgestimmt. Entlang der Goethestraße erfolgt die Begrenzung mittels Baulinie, auf die gebaut werden muss. Die Baulinie ist durch das Bestreben begründet, die Bauflucht zu vervollständigen. Von der Goethestraße aus gesehen wird rechts von den Geschäfts-/Bürogebäuden die Zu- und Ausfahrt des Parkhauses liegen. Die Zufahrt und die Ausfahrt werden baulich getrennt. Zwischen den beiden Fahrbahnen wird eine Stützenreihe/Wand angeordnet, um eine freistehende Auskragung zu vermeiden und die Geschäfts- und Bürogebäude „auf den Boden“ zu stellen. Die Zufahrt liegt neben den Gebäuden, die Ausfahrt erfolgt auf Höhe des Erdgeschosses durch die Gebäude.

Für das Parkhaus werden nur Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden kann. Die Verwendung von Baugrenzen ist ausreichend, da keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die den Einsatz von Baulinien rechtfertigen würden. Die Baugrenzen dokumentieren zudem, dass die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung gewahrt werden müssen.

3.3 Besonnungsstudie

Das geplante Parkhaus stellt eine Hochbaumaßnahme auf der bislang dem Kinderhort Marienheim zugeordneten Wiese Gemarkung Wetzlar Flur 14 FNr. 7/6 dar. Nach dem Sonnengang wird hiervon nur die Wohnanlage Alte Dechanei, Kirchgasse 2, betroffen sein. Um Aussagen über den Einfluss des geplanten Parkhauses auf die Besonnung der Fassaden der Wohnanlage zu erhalten, wurde eine Besonnungsstudie erstellt.¹¹ Die Besonnungsstudie befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Als Referenztage wurden in der Betrachtung der 1. Februar und der 21. März gewählt. Zugrunde gelegt wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“. Hiernach sollte in mindestens einem Wohnraum pro Wohnung eine Besonnung von 1,5 Stunden gewährleistet sein. In der Studie wurde die Besonnung auf die gesamte Fassade berechnet.

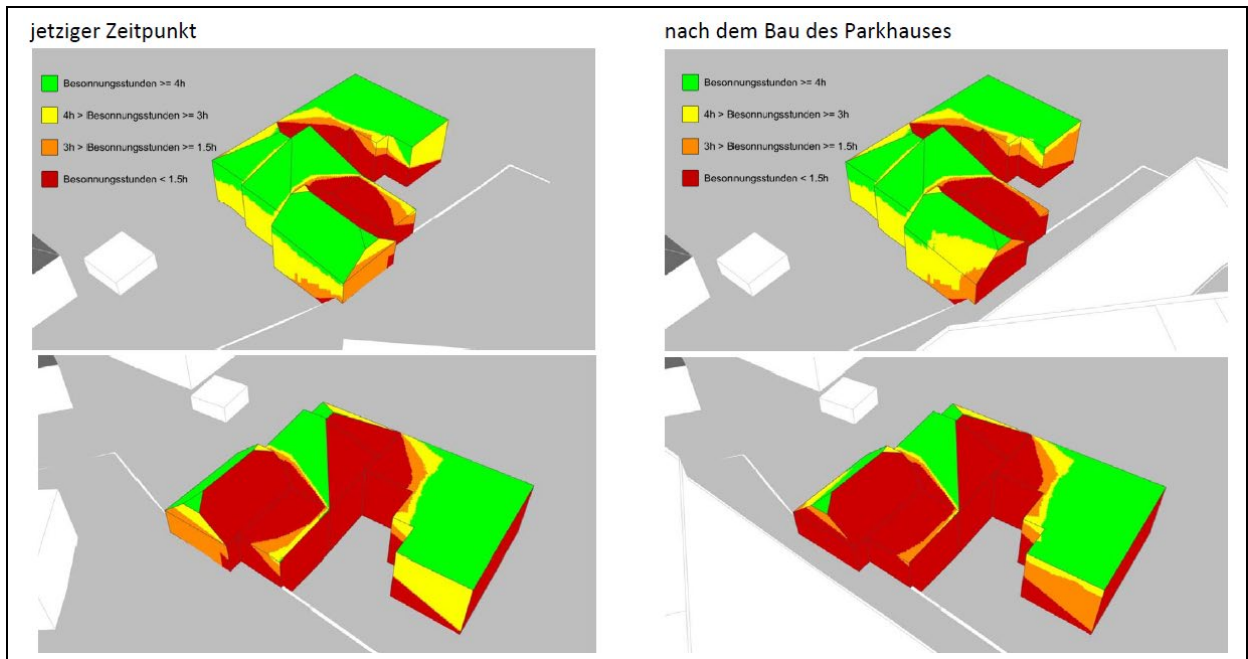
Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Orientierung oder der Gebäudeeigenverschattung bereits heute auf einigen Fassadenflächen der Umgebungsbebauung eine Mindestbesonnungsdauer von 1,5

¹¹ Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart, 11/2019

Stunde nicht erreicht wird. Durch die Neubebauung kommt es zu einer zusätzlichen Reduzierung von 1 bis max. 2 Sonnenstunden, wobei in der Regel aber nur Teile der Fassaden betroffen werden.

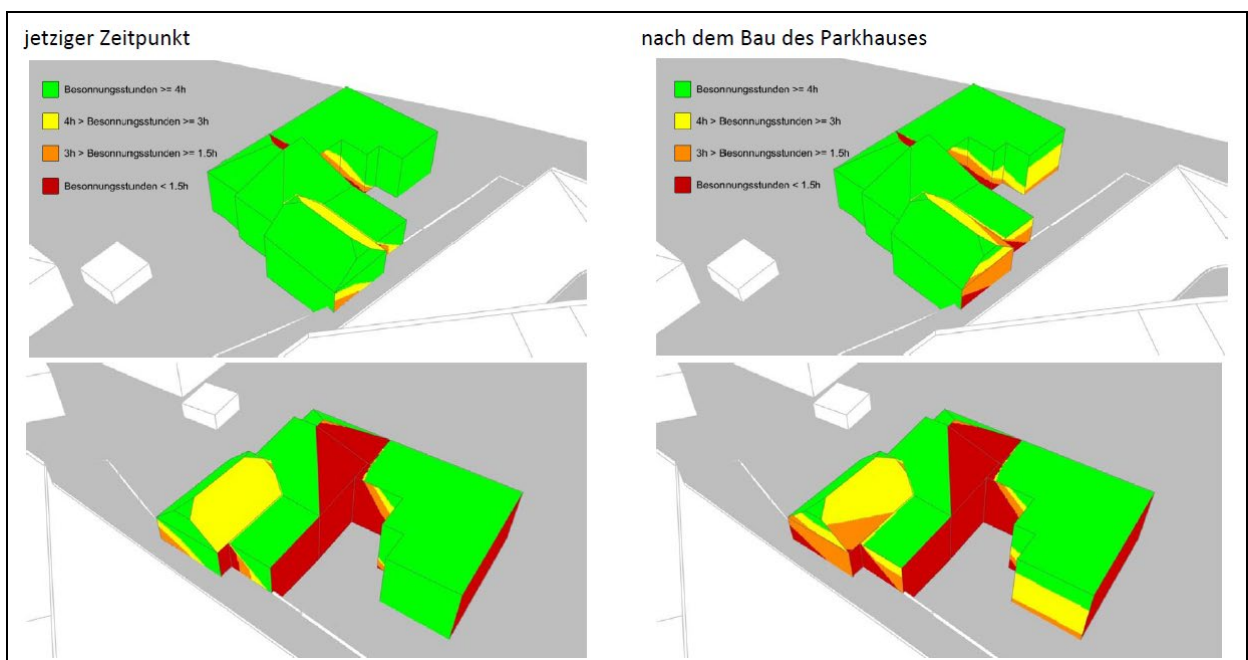
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Differenz der Besonnungsstunden am 01.02. und am 21.03. für die Bestandsbebauung.

Abb. 5: Besonnungsstunden im Vergleich, 1. Februar



TRANSSOLAR

Abb. 6: Besonnungsstunden im Vergleich, 21. März



TRANSSOLAR

Der Vergleich vor und nach dem Bau des Parkhauses zeigt, dass es nur an den Ostfassaden zu einer zusätzlichen Verschattung von max. 1-2 Stunden kommt. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage und unter Einhaltung der nach der Hessischen Bauordnung zu wahren Abstandsflächen ist diese zusätzliche Verschattung mit dem Gebot einer gerechten Abwägung vereinbar.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Da die Ausgestaltung der Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages erfolgt, kann der Bebauungsplan auf Gestaltungsvorschriften verzichten.

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO wird nur bestimmt, dass Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter nur innerhalb der Gebäude zulässig sind. Begründet ist die dadurch, dass die Geschäfts-/Bürogebäude faktisch keine Rückseite haben, an der Außenstellplätze angeordnet werden könnten.

5 Verkehrserzeugung

Bereits im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um Aufschluss über die Leistungsfähigkeit der Anbindung des geplanten Parkhauses an die Goethestraße zu erhalten.¹²

In diesem Zusammenhang wurde neben dem für die Berechnung der Leistungsfähigkeit maßgeblichen Spitzenstundenanteil auch die Gesamtzahl der Ein- und Ausfahrten pro 24 Stunden errechnet. Zugrunde gelegt wurden hierbei die Tagesganglinien eines normalen Werktages der Parkieranlagen

- Tiefgarage im bestehenden Stadthaus
- Parkplatz Lahninsel
- Parkplatz Avignon-Anlage

Die Berechnungen ergaben für das geplante Parkhaus Goethestraße 1.800 Pkw-Fahrten pro 24 Stunden (Ein- und Ausfahrten). Die Gutachter führen bewertet aus, dass der auf die geplante Stellplatzzahl von 216 bezogene Stellplatzumschlag von ca. 4,3 etwas höher liegt, als der in der Avignon-Anlage, die durch eine gute Anbindung an das Hauptstraßennetz, dem Tariffsystem (1. Stunde kostenlos) sowie der Nähe zur Fußgängerzone als attraktiver Parkplatz mit einem hohen Stellplatzumschlag angesehen werden kann. Demzufolge kann der angesetzte Wert als Zielgröße auf der sicheren Seite betrachtet werden.

Für die nachmittägliche Spitzenstunde wurde ein Zielverkehr von 115 Pkw und ein Quellverkehr von 147 Pkw angesetzt. Die auf dieser Grundlage durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den „Knotenpunkt“ bei einer mittleren Wartezeit von 7 Sek. nahezu ungehindert passieren kann.

Der durch das geplante Parkhaus induzierte zusätzliche Ziel- und Quellverkehr führt zu keiner Überlastung der betroffenen Knotenpunkte. Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Anlage 2).

¹² Verkehrsuntersuchung Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 10/2019

6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Goethestraße. Diese wird in dem betroffenen Abschnitt hälftig in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses, in dem auch die Nutzer der Geschäfts-/Bürogebäude ihre Fahrzeuge abstellen können, wird im Bebauungsplan als „Einfahrtbereich“ festgesetzt. Für Fußgänger gibt es einen Zu- und Ausgang auf der Südwestseite der Geschäfts-/Bürogebäude und im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches in das Rosengärtchen. Entlang der Geschäfts-/Bürogebäude wird ein Gehrecht zugunsten des Parkhauses festgesetzt, um die Erreichbarkeit auch im Falle einer Grundstücksteilung zu sichern. Zum Rosengärtchen hin ist die Lage durch die Aussparung in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erkennbar.

Der im Betrieb weitgehend emissionsfreien Elektromobilität wird durch die Festsetzung, dass mind. 10% der Einstellplätze mit Lademöglichkeiten auszustatten sind, Rechnung getragen.

7 Immissionsschutz

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

Der Bebauungsplan setzt als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes fest, dass das Parkhaus bis auf zwei Zu- und Ausgänge (zum „Rosengärtchen“ und zur Goethestraße) sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich allseitig geschlossen auszuführen ist. Die Zulässigkeit von nur im Bedarfsfall zu öffnenden Notausgängen bleibt unberührt. Die Zu- und Ausgänge sind jeweils mit einer Schleuse zu versehen, die einen unmittelbaren Schallaustritt unterbindet. Sofern die Bewirtschaftung eine vom Pkw aus zu bedienende Kartenausgabe erfordert, ist der Ausgabeautomat mind. 4,5 m in das Parkhaus hinein zu verlegen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Nachbarbebauung. Der geplante und nach oben offene Lichtschacht ist damit nicht betroffen.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung der Geschäfts-/Bürogebäude, d.h. der Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Die Festsetzungen gründen auf zwei Fachgutachten, die bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt worden sind.

7.1 Immissionsschutz - Schallimmissionen

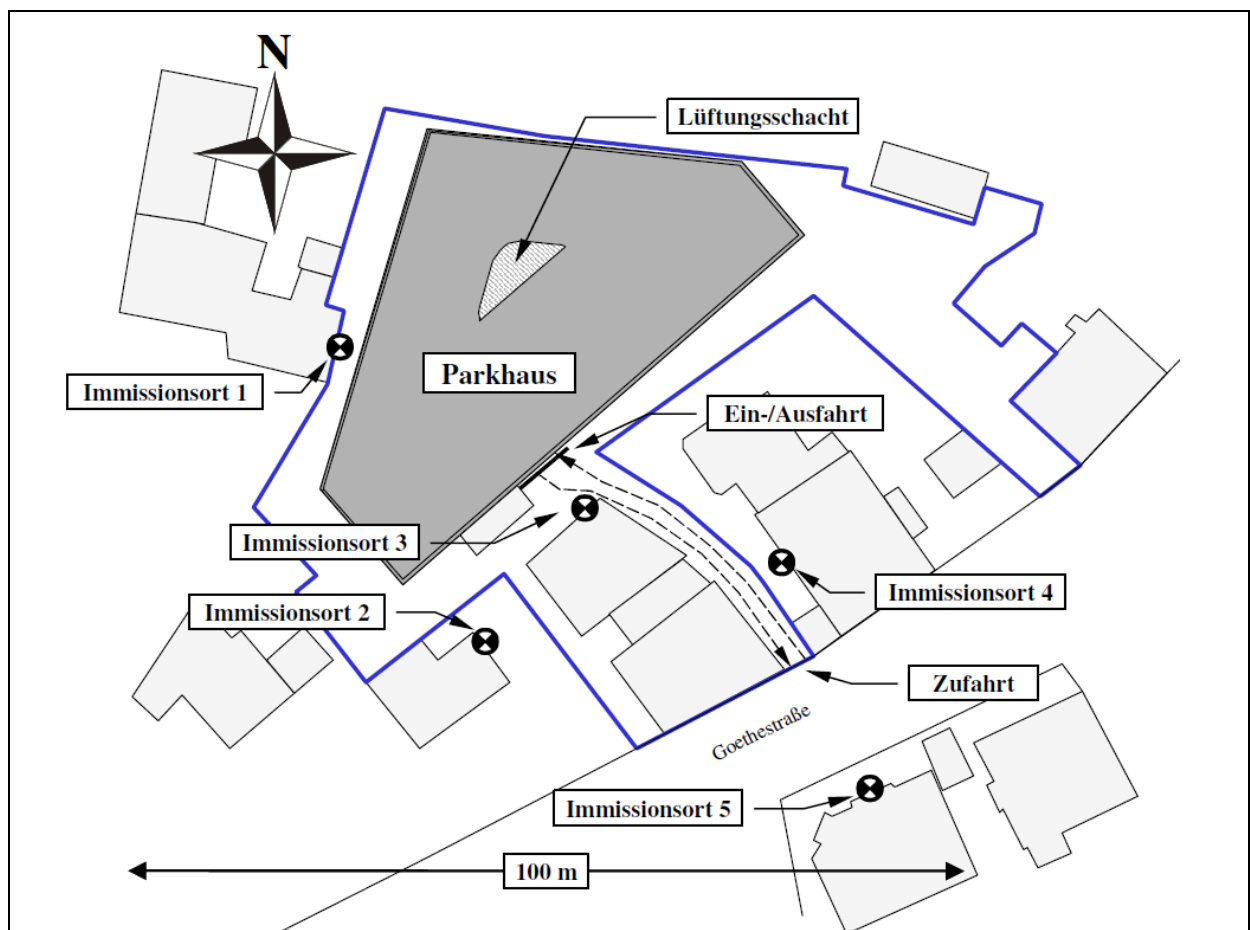
Da in der räumlichen Nähe zu dem geplanten Parkhaus auch schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere auch Wohnen, nachgewiesen sind, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, wobei als maßgebliche Immissionsorte festgelegt wurden:¹³

1. Wohnhaus Kirchgasse 2, Ostseite in 5,5 m Höhe
2. Wohnhaus Goethestraße 5, Nordostseite in 4,5 m Höhe
3. Geschäfts- und Bürogebäude Goethestraße 7, Nordwestseite in 4,5 m Höhe
4. Gebäude Goethestraße 9, Südwestseite in 4,5 m Höhe
5. Wohnhaus Goethestraße 8, Nordwestseite in 4,5 m Höhe

Bei der Bebauung entlang der Goethestraße handelt es sich um eine sogenannte „diffuse Bebauung“, deren Schutzwürdigkeit analog der eines Mischgebietes eingestuft werden kann. Nach der TA Lärm gelten für ein Mischgebiet folgende Immissionsrichtwerte:

- 60 dB(A) tags (6:00-22:00 Uhr)
- 45 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr)

Abb. 7: Übersichtsplan mit Lage der Immissionsorte (IB Pfeifer)



¹³ IB Pfeifer: Schallimmissionsprognose für den Parkierungsverkehr an einem Parkhaus in der Goethestraße in 35578 Wetzlar, Ehringshausen, 05/2020

Die berechneten Beurteilungspegel liegen tags/nachts bei

Immissionsort 1	22 dB(A) / 21 dB(A)
Immissionsort 2	41 dB(A) / 40 dB(A)
Immissionsort 3	55 dB(A) / 54 dB(A)
Immissionsort 4	56 dB(A) / 55 dB(A)
Immissionsort 5	43 dB(A) / 42 dB(A)

Die Geschäfts-/Bürogebäude Immissionsort 3 werden in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht genutzt. Auch wenn sie genutzt würden, wäre hier keine Konflikte zu erwarten, da die Ausfahrt aus dem Parkhaus überbaut wird, so dass eine Schallabstrahlung zu den Obergeschossen hin ausscheidet.

Für Immissionsort 4 besteht bisher kein Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt hier auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Immissionsprognose geht zulässigerweise von der bestehenden Nutzung aus, denn es erfolgt zur Nachtzeit keine Nutzung und mit einer solchen ist auch in absehbarer Zeit nicht zu rechnen (zur Zulässigkeit des Verzichts auf die Anwendung der Nachtwerte: VG München, U. vom 01.12.2016 - M 11 K 16.3888 -, juris). Sollten im Falle einer späteren Umnutzung auch Wohnungen eingerichtet werden, wäre im Rahmen der genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung nachzuweisen, dass die zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden (z.B. unter Rückgriff auf die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Damit halten die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten ein.

7.2 Immissionsschutz - Luftschadstoffe

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH¹⁴ hat die durch den Betrieb des Parkhauses zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen bestimmt und zu bewertet. Es wurden die Schadstoffe Benzol, Stickstoffdioxid und die Staubfraktionen PM10 bzw. PM2.5 als Leitkomponenten für die verkehrsrelevanten Schadstoffe betrachtet. Als Aufpunkte gewählt wurden:

- AP 1: Goethestraße 9 (Fassade der Caritas-Sozialstation auf der Seite der Parkhauszufahrt)
- AP 2: Goethestraße 7 (geplante Geschäfts-/Bürogebäude an den Parkhausausfahrt)
- AP 3: Goethestraße 5 (Rückseite)
- AP 4: Kirchgasse (Wohnanlage Alte Dechanei, Ostseite)
- AP 5: Goethestraße 8 (Fassade gegenüber Parkhaus Ein- und Ausfahrt)

Es wird festgestellt, dass an allen betrachteten Aufpunkten die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV unterschritten werden.

¹⁴ TÜV SÜD Industrie Service GmbH: Stellungnahme über die Kfz-bedingten Immissionen des geplanten Parkhauses an der Goethestraße in Wetzlar, Essen 05/2020

8 Baudenkmalpflege, Baugestaltungssatzung und Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ liegt in der Gesamtanlage „Historische Altstadt“. Zudem sind im unmittelbaren Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich mehrere Einzelkulturdenkmäler vorhanden:¹⁵

- Goethestraße 1: Michaeliskapelle; geputztes und weiß gekalktes Gebäude mit schieferbeschlagenem Zeltdach.
- Goethestraße 3: zweigeschossiges klassizistisches Wohnhaus
- Goethestraße 5: Bestandteil Gesamtanlage
- Goethestraße 7: Bestandteil Gesamtanlage (dreigeschossiger Bau aus den 1970ern , an dem nur die drei angedeuteten Giebel an die historische Bebauung der Altstadt erinnern; Ersatzneubauten geplant)
- Goethestraße 9: Bestandteil Gesamtanlage
- Goethestraße 13: Dreigeschossiges, zum Teil verputztes und zum Teil verschiefertes Fachwerkhaus aus dem letzten Viertel des 18. Jahrhunderts

- Goethestraße 2: Zweigeschossiges Wohnhaus aus den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts, erbaut für die katholischen Pfarrer in St. Michael
- Goethestraße 4: Kindergarten der katholischen Gemeinde, 1955 als Flachdachbau mit langen Fensterbändern auf L-förmigem Grundriss erbaut
- Goethestraße 8: Zweigeschossiges ziegelsichtiges Eckhaus mit Eckerker aus dem Jahr 1897
- Goethestraße 10: Bestandteil Gesamtanlage
- Kirchgasse 1: Dreigeschossiges, verschiefertes Fachwerkhaus aus dem Jahre 1694, im 18. Jahrhundert durch einen zweigeschossigen Seitengiebel erweitert.
- Kirchgasse 2: Ehem. Stiftsdechanee; zwei im rechten Winkel zueinanderstehende und durch einen Treppenturm miteinander verbundene zweigeschossige Baukörper aus den Jahren 1384-1404, mit Anbau aus dem Jahr 1579.
- Kirchgasse 4: Getrudishaushaus; als Waisenhaus konzipierte zweigeschossige Dreiflügelanlage aus dem Jahr 1911.

In Wetzlar sind, wie auch in vielen anderen Städten und Gemeinden, nicht nur einzelne Gebäude erhaltenswert, sondern ganze Straßenzüge, Plätze und der historische Stadtkern insgesamt. Im Mittelpunkt des vorliegenden Bebauungsplanes steht der städtebauliche Denkmalschutz. Dessen Aufgabe ist es, die historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Dieser Aufgabe trägt die Anordnung des geplanten Parkhauses in dem von der Goethestraße mit ihrem erhaltenswerten Straßenbild aus gesehen rückwärtigen Grundstücksteil, der Erhalt der (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, aber auf städtischem Gelände liegenden) Heckenstruktur entlang des Rosengärtchens, die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und restriktive Höhenentwicklung Rechnung: Die Höhenentwicklung und Höheneinstellung des Parkhauses wurden mehrfach überarbeitet und

¹⁵ <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>; Abruf 26.02.2020 und 06.09.2020

in der Bauhöhe soweit reduziert, wie dies mit seiner Funktion als Parkhaus vereinbar ist. Hierbei wird nicht verkannt, dass es vom Rosengärtchen aus zu Einschränkungen in der Blickbeziehung zum Dom kommen kann. Diese Blickbeziehung wäre aber auch nicht oder zumindest nur eingeschränkt gegeben, wenn die Stadtmauer, so wie sie noch in Teilen vorhanden ist, fortgeführt werden würde. In der Abwägung u.a. mit dem Wegfall von Stellplätzen auf dem Domplatz, der Schauseite des Domes, wird die Veränderung der Blickbeziehung aus dem Rosengärtchen heraus aber als abwägungsfähig angesehen.

Entlang der Goethestraße werden die Geschäfts-/Bürogebäude die Bauflucht schließen, denn das derzeitige Gebäude des Marienheims wurde rückversetzt angeordnet, um vor dem Gebäude Stellplätze anordnen zu können.

Die Berücksichtigung der Belange der Baudenkmalpflege z.B. bezogen auf die Fassadengestaltung des Parkhauses und der Geschäfts-/Bürogebäude erfolgt im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Im Zusammenhang den Belangen der Denkmalpflege anzusprechen ist auch die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar“ vom 13.07.1989. Der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung.

Nach § 9 der Baugestaltungssatzung müssen sich Neubauten nach Stellung, Größe, Umriss, Gliederung, Proportionen, gegebenenfalls Baustoff, nach Maßstab und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und Firstrichtung, Dachneigung, Dachgestaltung, in Form- und Farbgebung und gegebenenfalls auch in der Behandlung der Außenwandflächen in das vorhandene Orts- und Straßenbild einfügen, insbesondere soweit sie von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus gesehen werden. Adressat der Baugestaltungssatzung ist das jeweilige Bauvorhaben.

Da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund der ihr obliegenden Planungshoheit die Stadt Wetzlar ohnehin federführend ist, besagt § 15 der Baugestaltungssatzung folgerichtig, dass Festsetzungen eines Bebauungsplanes, auch wenn sie mit den Bestimmungen der Baugestaltungssatzung nicht übereinstimmen, Vorrang haben.

Um der Intention der Altstadtsatzung zu entsprechen wird das Parkhaus in das Grundstück hineingeschoben und in der Höhe, soweit die mit seinem Zweck vereinbar ist, gedrückt. Die beiden Geschäfts- und Bürogebäude greifen die Bauflucht an der Goethestraße wieder auf und nähern sich sowohl in ihren Kubaturen als auch in ihrer Dachlandschaft den historischen Vorgaben deutlich weiter an, als dies der zu ersetzende Bau aus den 1970ern tat.

Zu beachten ist zudem die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt nach § 172 BauGB vom 08.06.2015. Die „Erhaltungssatzung Altstadt“ gilt für den gesamten Bereich der Altstadt von Wetzlar innerhalb des Verlaufes der historischen Stadtmauer und den umlaufenden Grüngürtel. Sie findet damit auch auf den Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ Anwendung. Die Satzung begründet eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie den Rückbau baulicher Anlagen, auch soweit hierfür keine Genehmigung durch die Hessische Bauordnung erforderlich ist. Die Genehmigung darf aber nur versagt werden, wenn die jeweilige bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, d.h. wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Baumaßnahme beeinträchtigt wird.

Da sowohl die Architektur des Parkhauses als auch der Geschäfts-/Bürogebäude in enger Abstimmung mit der Stadt Wetzlar entwickelt werden, wird die Erhaltungssatzung dem Vollzug des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ nicht entgegenstehen.

9 Bodendenkmäler

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanvorhabens befindet sich der Verlauf der ersten Stadtbefestigung aus dem 12. Jahrhundert mit einer dichten Bebauung im Innenbereich der Befestigung. Im 13. Jahrhundert wurde das Stadtgebiet erweitert, die dazu errichtete Stadtbefestigung grenzt unmittelbar an die Bauflächen an. Es bedarf daher der Untersuchung von Bodendenkmälern.

Die Bedeutung, die die Stadt Wetzlar der archäologischen Denkmalpflege beimisst, zeigt sich schon daran, dass bauvorgreifend zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH und dem Land Hessen Grabungsverträge abgeschlossen und die Grabungen eingeleitet wurden.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, wurden bereits Grabungen auf der derzeit schon zugänglichen Teilfläche bis in eine Tiefe von bis zu 2,0 m vorgenommen. Dabei wurden zwei Gebäudegrundrisse (voraussichtlich aus dem 16./17. Jahrhundert) freigelegt. Hier konnten Fundamentanlagen mit Mörtelschichten dokumentiert werden. Diese Erkenntnisse erfordern eine Fortsetzung der Untersuchungen. Die bisherigen Funde sind nach Einschätzung der hessenARCHÄOLOGIE aber nicht so bedeutsam, dass sie eine Bebauung ausschließen. Die Bebauung erfolgt erst, wenn die archäologischen Ausgrabungen abgeschlossen sind.

Da das Parkhaus und die Geschäfts-/Bürogebäude in einem Bauabschnitt errichtet werden sollen, müssen die Untersuchungen nach der Niederlegung der vorhandenen Bebauung auch auf die dann freigestellten Flächen ausgedehnt werden und vor Beginn der Neubebauung abgeschlossen sein. Eine besondere Kennzeichnung im normativen Teil des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

10 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich. Die Belange der Umweltprüfung sind gleichwohl abzuarbeiten, um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen. Auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Artenschutzprüfung in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen. Beide Anlagen sind Bestandteil dieser Begründung.

11 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Das Dach des Parkhauses eignet sich aufgrund der geplanten Unterordnung unter die Umgebungsbebauung nicht für Photovoltaikanlagen. Es wird vielmehr dauerhaft begrünt, um zusätzlichen störungsfreien Lebensraum für kulturfolgende Tierarten zu schaffen. Bei den beiden Geschäfts-/Bürogebäuden sind ebenfalls keine Photovoltaikanlagen geplant, da die Gebäude allseitig einsehbar sind und die Belange der Stadtbildpflege innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage als vorrangig angesehen werden.

12 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ geplanten Bebauung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls gewährleistet, sie erfolgt wie auch bisher im Mischsystem.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Grundwasser

Sollte bei Abbrucharbeiten oder der Bebauung während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

13 Altlasten

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Stadt Wetzlar, dem Lahn-Dill-Kreis und dem Regierungspräsidium Gießen keine Altlasten bekannt. Der Lahn-Dill-Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 18.06.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes nur auf einen unbewerteten Altstandort auf Flurstück Flur 15 Nr. 91/11 hin. Das Anwesen Goethestraße 3 liegt aber nicht im räumlichen Geltungsbereich.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Bei Auffälligkeiten ist eine Bodenuntersuchung notwendig. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und zu sanieren.

14 Bauablaufplanung

Die Bedienung der Baustelle erfolgt über die Goethestraße. Alternativen hierzu bestehen keine.

Nach Vorlage der Abbruchgenehmigung wird das Gebäude zunächst entkernt, dann werden die Fenster und Türen herausgenommen. Schließlich erfolgt der Rückbau der konstruktiven Teile. Alle

Abbruchmaterialien werden separiert. Grundlage bilden das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die zum KrWG ergangenen Rechtsverordnungen.

Die Neubaumaßnahmen erfolgen von der Goethestraße aus, wobei das Parkhaus und die miteinander verbundenen Geschäfts- und Bürogebäude in einem Bauabschnitt errichtet werden, um die Bauzeit und die von den Baumaßnahmen ausgehenden Emissionen gering zu halten. Die Details werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Während der Bauphase werden die von dem Baustellenbetrieb ausgehenden Geräuschemissionen durch die einschlägigen Vorschriften wie u.a. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 19. August 1970 minimiert.

Eine ökologische Baubegleitung ist vorgesehen.

15 Bodenordnung

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

16 Kosten

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