



Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 402
„Bahnhofstraße“

2. Änderung

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 23.09.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung	6
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Innenstadtentwicklungskonzept und Rahmenplan Bahnhofstraße.....	10
1.6	Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe	11
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	12
1.8	Beschleunigtes Verfahren	12
2	Städtebauliche Konzeption.....	14
3	Inhalt und Festsetzungen	17
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
3.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	22
3.5	Verkehrsflächen	23
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	23
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	23
4.2	Werbeanlagen.....	24
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	24
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	24
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	26
6.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	26
6.3	Landschaftsschutzgebiet.....	27
7	Immissionsschutz.....	27
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	31
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	32
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	38
11	Denkmalschutz.....	39
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	39
13	Bodenordnung	41
14	Kosten.....	41
15	Verfahrensstand.....	41

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat bereits am 16.07.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Konkreter Planungsanlass war die Absicht des damaligen Grundstückseigentümers im Bereich des sog. Lahnhofes in Richtung der Lahn eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung als Ergänzung bereits erfolgter Aufwertungen und Umstrukturierungen im näheren Umfeld des Plangebietes sowie auch im Kontext des Rahmenplans Bahnhofstraße umzusetzen. Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung der eigenen Flächen umfasste den kompletten Rückbau der rückwärtig zur Bahnhofstraße gelegenen Lahnhofpassagen und die anschließende Errichtung eines aus insgesamt drei größeren Baukörpern vorwiegend für eine Wohnbebauung bestehendem Gebäudeensembles mit dem auch dem verstärkten Wunsch nach Wohnmöglichkeiten im Nahbereich zur Lahn Rechnung getragen werden sollte. Ausgehend von der Bahnhofstraße sollte über die Herstellung eines großzügigen öffentlichen Bereiches eine Öffnung und Verbindung zur Lahn geschaffen werden. Zudem waren ergänzende und das Wohnen nicht störende gewerbliche sowie gastronomische Nutzungen vorgesehen. Die damaligen städtebaulichen Konzeptionen mündeten in einem Lageplankonzept. Die Planungen wurden daraufhin jedoch zunächst nicht weiterverfolgt. Zwischenzeitlich wurde das Lahnhof-Areal vom damaligen Eigentümer an die in der Stadt Aßlar ansässige HELM HOLDING GMBH verkauft, die bereits im direkten Umfeld des Lahnhof-Areals verschiedene Bauvorhaben, wie z.B. das Pflegeheim an der Inselstraße, umgesetzt hat und auch künftig im Zuge der Planung und Umsetzung weiterer Vorhaben maßgeblich an der städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des gesamten Bahnhofquartiers beteiligt sein wird.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402

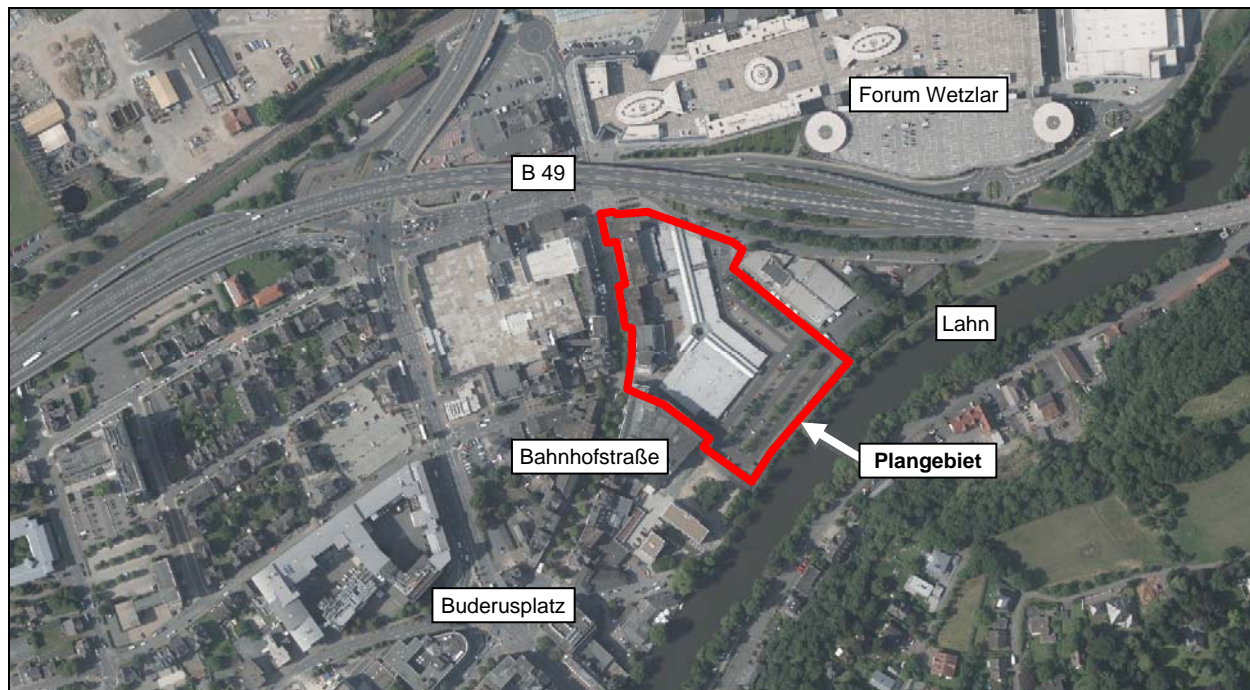


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Nach dem Erwerb des Lahnhof-Areals wurden vom neuen Eigentümer in Zusammenarbeit mit der BLFP FRIELINGHAUS ROHRBACH ARCHITEKTEN PLANUNGS GMBH und der KUBUS FREIRAUMPLANUNG GMBH & Co. KG in Abstimmung mit den städtischen Ämtern verschiedene städtebauliche Konzeptionen erarbeitet.

Aus diesem gemeinsamen Abstimmungs- und Planungsprozess ist aus der erarbeiteten Vorzugsvariante ein konkreter städtebaulicher Entwurf entstanden, der die bisherigen Vorstellungen und Ziele zur weiteren Entwicklung des Lahnhof-Areals aufgreift und architektonisch sowie in Verbindung mit einer zugehörigen Freiraumplanung weiterentwickelt und konkretisiert.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2011 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013. Zur Umsetzung der Planungen werden jedoch insbesondere Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich notwendig. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst dabei abweichend von dem am 16.07.2015 gefassten Aufstellungsbeschluss nur noch den Bereich des eigentlichen Lahnhofes einschließlich der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße und nicht mehr darüber hinaus auch die im Norden angrenzenden Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Wetzlar sowie eines Privateigentümers befinden. In diesem Bereich besteht aktuell kein städtebauliches Erfordernis für eine Anpassung der bislang geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht nur für die Umsetzung des geplanten Vorhabens, sondern für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung im Bereich des Lahnhof-Areals zwischen der Bahnhofstraße im Westen sowie dem Verlauf des Lahnufeweges und dem Gewässerverlauf der Lahn im Osten geschaffen werden. Hierdurch wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung auf Flächen mit einer hohen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung geleistet. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden daher nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt dabei in der Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO und eines Kerngebietes i.S.d. § 7 BauNVO sowie in der Sicherung der Freiflächen und der neu zu schaffenden öffentlichen Bereiche in Verbindung der Bahnhofstraße mit der Lahn und dem Lahnufeweg (Radfernweg R7).

Das Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes. Demnach sollen die bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben gemäß den vorgenannten Zielvorstellungen angepasst und eine städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden, die ein zeitgemäßes Angebot an Nutzungen umfasst, einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung leistet, einen städtebaulichen Übergang zwischen den im Umfeld vorhandenen Nutzungen schafft und zu einer Aufwertung des Stadtbildes und letztlich des gesamten Bahnhofquartiers führt. Der Bebauungsplan wird insofern als geeignetes Instrument angesehen, den aktuellen Vorgaben und Anforderungen des Gesetz- und Ordnungsgebers zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung auf baulich bereits vorgeprägten Flächen im Innenbereich Rechnung zu tragen, in dem durch Anpassung der bisherigen bauleitplanerischen Vorgaben die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen werden.

Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Überplanung eines kleineren Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplanes möglich und regelmäßig zulässig, zumal es vorliegend dem städtebaulichen Ziel entspricht, einzelne Grundstücke planerisch fortzuentwickeln und städtebaulich aufzuwerten. Zwar wird der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgestaltet, gleichwohl ist die Bauleitplanung in besonderer Weise auf konkrete Planungen bezogen. Hierdurch kann insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der öffentlichen Bereiche und Verkehrsflächen eine hinreichende Flexibilität im späteren Vollzug des Bebauungsplanes gewahrt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 54/10, 54/11, 54/12, 54/13, 54/14, 54/15, 54/16, 54/17, 54/18, 54/19, 58/3, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 157/6, 157/7, 157/8, 169/19, 169/21, 169/24, 169/29, 169/35, 169/40, 169/41, 169/42, 662/157 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Spinnereistraße und gewerbliche bzw. gastronomische Nutzungen sowie gärtnerisch genutzte Flächen und Standort Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. (DLRG)
- Westen: Bahnhofstraße mit Hauptgeschäftszentrum und Fußgängerzone
- Süden: Pflegeeinrichtung „Haus Königsberg an der Lahn“ sowie im Bau befindliches Wohn- und Geschäftsgebäude MODUS 3.0 auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhauses Mauritius
- Osten: Bundeseigene Flächen und Verlauf des Lahnufwerweges (Radfernweg R7) sowie anschließend Gewässerverlauf der Bundeswasserstraße Lahn (Gewässer 1. Ordnung)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,1 ha (21.440 m²). Hiervon entfallen auf das Urbane Gebiet rd. 1,2 ha (11.898 m²), auf das Kerngebiet rd. 0,4 ha (3.548 m²), auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsplatz“ rd. 0,3 ha (2.625 m²), auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ rd. 0,2 ha (1.823 m²) und auf die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ rd. 0,2 ha (1.819 m²).

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2017)

Das Plangebiet ist annähernd vollversiegelt und umfasst neben den bestehenden Geschäftsgebäuden an der Bahnhofstraße bislang noch vorhandene bauliche Anlagen des Lahnhofes, die im Zuge der weiteren Planung zurückgebaut werden sowie den von der Spinnereistraße ausgehenden Zufahrtsbereich einschließlich der noch in Nutzung befindlichen Stellplatzflächen. Hinzu kommen kleinere Grünflächen entlang des Lahnufers mit vorhandenen Laubbäumen und Laubsträuchern. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 149 bis 151 m über Normalnull (NN).

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes bleibt in Richtung der Lahn geringfügig hinter der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 zurück. Während sich das Flurstück 155/6 in privatem Eigentum des Vorhabenträgers befindet, schließt sich hieran zunächst die an die Stadt Wetzlar verpachtete bundeseigene Wegeparzelle des Lahnufers an, bevor sich mit dem Flurstück 155/7 wiederum ein schmaler Streifen im Uferbereich der Lahn zwischen Wegeparzelle und Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle in privatem Eigentum befindet. Die Gewässerparzelle der Lahn umfasst wiederum bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Der tatsächliche derzeitige Verlauf des Lahnufers folgt zudem nicht exakt den Grundstücksgrenzen der Wegeparzelle. Da im Zuge der vorliegenden Planung weder bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung überplant, noch Flächen im Bereich des derzeitigen Verlaufs des Lahnufers bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen, die im Zuge einer künftigen Umgestaltung des Lahnufers sowie des Uferbereiches insgesamt gegebenenfalls anderweitig hergestellt werden sollen, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes abweichend vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weder die bundeseigene und an die Stadt Wetzlar verpachtete Wegeparzelle des Lahnufers, noch das hieran anschließende Flurstück 155/7. Für diese Flächen gelten die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 fort.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn auch die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*.

In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Durch das geplante Vorhaben und die Zulässigkeit eines entsprechend hohen Versiegelungsgrades und städtebaulich bewusst prägender Gebäudehöhen wird die Wiederherstellung umfangreicher, ursprünglicher Klimafunktionen auch künftig eingeschränkt. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit hoher städtebaulicher Dichte ermöglichen. Jedoch werden im Vergleich zur derzeitigen Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt. Zudem erfolgt auf den Dachflächen der künftigen Gebäude eine extensive Begrünung, sodass insgesamt eine Verbesserung der kleinräumigen stadtklimatischen Verhältnisse erzielt werden kann.

In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz* sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen. Unbebaute, gewässernahe Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern diese Gebietskategorie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt ist, ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beizumessen.

Soweit bei anstehenden Sanierungen und Objektverlagerungen zuvor bebaute gewässernahe Flächen frei werden, sollen diese Flächen für den Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung gesichert werden. Den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung wird dahingehend Rechnung getragen, dass die geplanten Baukörper innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes bzw. des Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ100) so errichtet werden, dass rechnerisch kein Retentionsraumverlust eintritt. Nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und hochwasserangepasst ausgeführt werden.

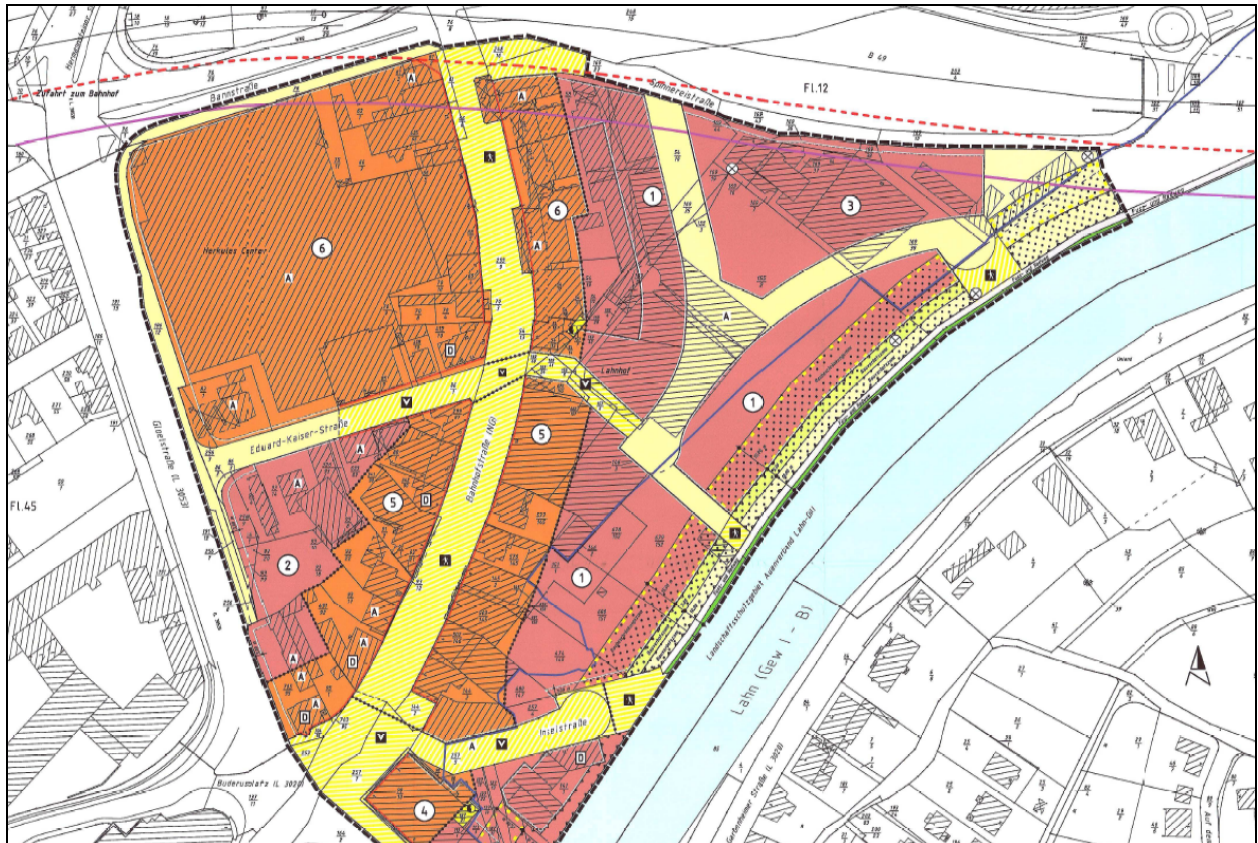
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2011 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013. Zudem werden Teilflächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016 bzw. der 5. Änderung des Bebauungsplanes von 2017 berührt, mit denen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umgestaltung und Folgenutzung im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Mauritius geschaffen und hierzu die bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung angepasst wurden.

Der **Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“** erlangte am 30.06.2011 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren gravierende Fehlentwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße mit einem erheblichen Leerstand im Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der südlichen Bahnhofstraße sowie im Einkaufszentrum Lahnhof. Gleichzeitig lagen Bauanträge zur Errichtung von Spielhallen vor, die den bereits eingesetzten sog. Trading-Down-Effekt noch weiter verschärft hätten. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel Vergnügungstätten auszuschließen vor. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und eines neuen Mischgebietes in Verbindung mit Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung ermöglicht werden.

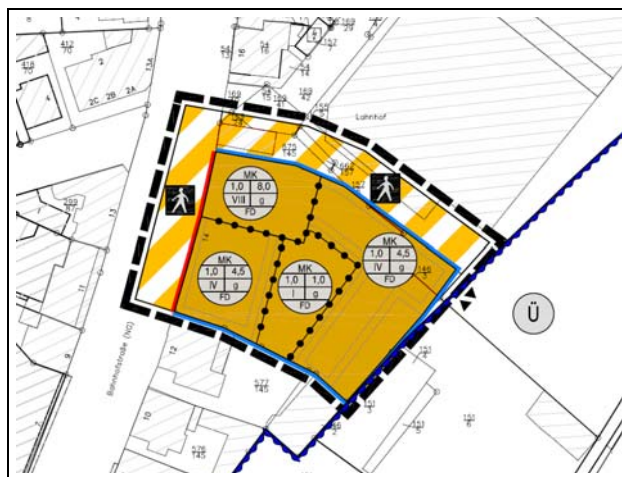
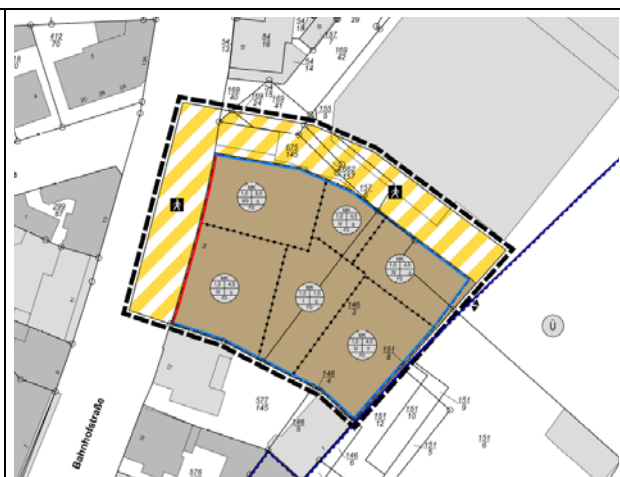
Die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402** erlangte am 19.10.2013 Rechtskraft. Maßgeblicher Anlass der Änderung war die Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange in der Planungskonzeption. Daher erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Mit dieser Zonierung im Bereich der Lahn konnte Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn geschaffen werden. Die ersten abgeschlossenen Entwicklungen in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 sowie die Pflegeeinrichtung in der Inselstraße 5 dar. Zudem wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zur Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 1. Änderung von 2013

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402** erlangte am 07.10.2016 Rechtskraft und umfasst mit 0,25 ha nur einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um die Fläche, auf der sich das zuletzt leerstehende Kaufhaus Mauritius befand. Das Kaufhaus wurde bereits zurückgebaut und es wird seitens der HELM HOLDING GMBH derzeit an gleicher Stelle ein neuer Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen errichtet (MODUS 3.0). Für diese Konversion wurden Anpassungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Gleichzeitig sollte über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen der Bahnhofstraße und dem Lahnufer bauplanungsrechtlich gesichert werden. Zudem wurden die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, zu den Dachformen und deren Ausgestaltung sowie zur Fassadengestaltung angepasst.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes der 3. Änderung war daraufhin eine Aufstockung der geplanten Bebauung für eine zusätzliche Wohnung mit Blick zur Lahn vorgesehen, die nach den getroffenen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig war. Daher wurden mit der **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402** von 2017 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Bebauungskonzeption geschaffen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasste ausschließlich die teilräumliche Anpassung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und damit einhergehend die entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl sowie die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich. Der Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes von 2016.

3. Änderung von 2016**5. Änderung von 2017**

Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der Aufstellungsbeschluss zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402** wurde von der Stadtverordnetenversammlung bereits am 16.07.2015 gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde daraufhin jedoch zunächst nicht weitergeführt, da in den städtischen Gremien keine Unterstützung für die städtebauliche Konzeption des Voreigentümers gefunden werden konnte. Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich umfasste neben dem Bereich des eigentlichen Lahnhofes sowie der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße darüber hinaus auch die im Norden angrenzenden Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Wetzlar sowie eines Privateigentümers befinden. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ umfasst hiervon abweichend nur den Bereich des eigentlichen Lahnhofes mit der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße.

Zur Umsetzung der im Bereich des Lahnhof-Areals vorgesehenen Planungen werden insbesondere Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und den bislang geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Im Bereich der Überlagerung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung bzw. der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen im Ergebnis keine Änderungen, da hier bislang Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und künftig Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsplatz“ festgesetzt werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ von 2013 sowie der 3. Änderung von 2016 und der 5. Änderung von 2017 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt. Da im Zuge der vorliegenden Planung weder bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung überplant, noch Flächen im Bereich des derzeitigen Verlaufs des Lahnuferweges bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen, die im Zuge einer künftigen Umgestaltung des Lahnuferweges sowie des Uferbereiches insgesamt gegebenenfalls anderweitig hergestellt werden sollen, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes abweichend vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weder die bundeseigene und an die Stadt Wetzlar verpachtete Wegeparzelle des Lahnuferweges, noch das hieran anschließende Flurstück 155/7. Für diese Flächen gelten die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 fort.

1.5 Innenstadtentwicklungskonzept und Rahmenplan Bahnhofstraße

Im Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Wetzlar von 2012 wird das Bahnhofsviertel als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet. Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto – in der Regel nähert man sich der Stadt über dieses Quartier. Als Aushängeschild für die Stadt ist angestrebt, die städtebauliche Qualität des Quartiers zu verbessern und einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum Wetzlar über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu leiten. Dabei kommt einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. Vor allem sind funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind nachfrageorientiert anzupassen, gegebenenfalls zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich Lahnhof soll dabei ein neues, dem Fluss zugewandtes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.

Hierzu wird im ISEK ausgeführt, dass das „[...] Lahnhofgelände mit seiner hohen Lagegunst an der Lahn [...] insgesamt ein großes Potenzial [bietet], um ein neues zum Flussraum hin orientiertes Stadtviertel innerhalb des Bahnhofquartiers zu entwickeln. Neben gewerblichen Nutzungen zur Abschirmung des Geländes gegenüber der B49 könnten hier hochwertige Grünbereiche am Wasser, städtisches und gleichzeitig naturnahes Wohnen, Büros, touristische und gastronomische Funktionen realisiert werden. Gleichzeitig würde die Möglichkeit für eine neue rückwärtige Erschließung der Bahnhofstraße und einer Verkehrsentlastung der Inselstraße eröffnet. Das schafft nicht nur neue Zugänge zur Lahn, sondern verbessert auch die Gestaltungsspielräume an der Zufahrt zur Inselstraße. Eine wesentliche Bereicherung für das Lahnufer und seine Nutzer wäre eine Aufwertung dieses Bereiches durch die Weiterführung des Lahntalradweges am Bootshaus und an der Brückenstraße sowie die Schaffung direkter Zugangsmöglichkeiten und attraktiver Sitzmöglichkeiten am Wasser, die zum Verweilen einladen [...].

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15.12.2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bahnhofquartiers beschlossen. Der Rahmenplan dient der planerischen Steuerung des Quartiers und bildet den Rahmen für die Bauleitplanung, Projektplanung und die weitere Konzepterstellung. Aufbauend auf dem Innenstadtentwicklungskonzept wird die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes definiert. Der Rückbau der Lahnhof-Passagen und eine anschließende Bebauung mit einem hohen Wohnanteil sind bereits im Rahmenplan als konkrete Maßnahme benannt. Hinzu kommen weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Quartiers im Umfeld des Lahnhofes.

Ausschnitt Rahmenplan Bahnhofstraße 2015

	<p><u>Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Verkaufs- oder Entwicklungsbreitschaft des Eigentümers• Abbruch des Gebäudes• Konzept für Neubebauung• Erstellung eines Freiraumkonzepts• ggf. Schaffung von Planungsrecht
---	--

Als konkrete Planungsvision wird hierzu im Rahmenplan ausgeführt, dass dieser Bereich geprägt ist „[...] durch die leerstehenden Ladenflächen in den Lahnhofpassagen, das leerstehende Kaufhaus Mauritius und die große asphaltierte Parkplatzfläche, die fast bis an die Lahn reicht. Ziel muss hier ein Rückbau der nicht mehr nutzbaren Lahnhofpassagen und des Mauritius sein. Zukünftig muss der Bereich an der Lahn besser mit der Bahnhofstraße verbunden werden, weshalb der bestehende Durchgang im Rahmen einer neuen Bebauung stark verbreitert und aufgewertet werden muss. Gleichzeitig muss an der Lahn das Angebot an Wohnraum weiter ausgebaut werden, um eine Belebung des Gebietes zu erzielen. Zur Aufwertung der öffentlichen Flächen sollte das Thema Lahn und Wasser genutzt werden. Die Vision zeigt daher die Anlage eines großzügigen Wasserspielplatzes direkt an der Lahn zwischen dem in Planung befindlichen zukünftigen Pflegeheim und der angedachten Wohnbebauung. Die Aufwertung des Lahnufers erfolgt durch Bepflanzung, den Bau von Terrassen und der Installation von geeignetem Stadtmobiliar verbunden mit einer durchgängigen Beleuchtung des Lahnuferwegs [...]“.

Mit dem geplanten und der vorliegenden Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhaben wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der sowohl im ISEK als auch im Rahmenplan dargelegten Ziele zur weiteren Entwicklung des Bahnhofquartiers geleistet. Dies betrifft die Schaffung von Wohnraum mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und die Herstellung von weitläufigen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität in Verbindung der Bahnhofstraße mit dem Lahnuferweg und der Lahn sowie der Anlage und Gestaltung von halböffentlichen Bereichen innerhalb des neuen Stadtquartiers. Hierdurch wird eine Einbindung der Flächen in den Stadtgrundriss und insgesamt eine Aufwertung des Gesamtbereiches erzielt.

1.6 Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe

Aufbauend auf dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) hat die Stadt Wetzlar 2016 eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, um gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Ideen für die bessere Integration der innerstädtischen Wasserläufe zu entwickeln. Ziel war es dabei, die Flüsse verstärkt in das öffentliche Bewusstsein zu rücken und das große Potenzial der Flussauen als Naturraum und auch als Erholungsraum für die Wetzlarer Bevölkerung besser und einvernehmlicher zu nutzen.

Nach der inhaltlichen Arbeit in Bürgerworkshops wurden als Ergebnis neun Projektvorschläge sowie sechs mittelfristig und drei kurzfristig umsetzbare Maßnahmen identifiziert, welche den politischen Gremien und Entscheidungsträgern der Stadt Wetzlar zur Umsetzung empfohlen werden. Bei den vordringlichen Maßnahmen zur Entwicklung der Uferbereiche und deren besseren Integration in das Stadtbild handelt es sich vor allem um Maßnahmen, die auf die Schaffung eines durchgängigen Uferweges und durchgängiger öffentlicher Grünräume an den Flussufern hinwirken.

Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gehört unter anderem die Neuanlage einer Grünfläche hinter dem Lahnhof einschließlich der Neugestaltung des Lahnuferweges zwischen Lahnhof und Rittal-Arena. Zu den als umsetzbar eingestuften Ideen, die Bedeutung für das Lahnufer haben, gehört dabei auch der Vorschlag, den Lahnuferweg zu verbreitern und gegebenenfalls die unterschiedlichen Nutzergruppen voneinander zu trennen. Ein weiterer Vorschlag war die Errichtung eines (Wasser-)Spielplatzes für Familien und Kinder am Lahnhof. Die neue Freifläche sollte dabei urbane Elemente, wie z.B. Stufen zur Lahn, ebenso beinhalten wie neue Grünflächen, welche beispielsweise terrassenförmig modelliert sein könnten.

Mit dem geplanten und der vorliegenden Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhaben wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der im Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe dargelegten Ziele zur weiteren Entwicklung des Lahnuferbereiches und des Lahnhof-Areals geleistet. Dies betrifft die Herstellung von weitläufigen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität in Verbindung der Bahnhofstraße mit dem Lahnuferweg und der Lahn sowie die Möglichkeiten zur künftigen Gestaltung des Lahnuferweges im Kontext der auch hier vorgesehenen großzügigen öffentlichen Flächen.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 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 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. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.8 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Dabei ist jedoch weitergehend zu prüfen, ob die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der rechtswirksamen 3. Änderung bzw. 5. Änderung sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 zu sehen ist und dann die Grundflächen dieser Bebauungspläne mitzurechnen wären. Sollte als Ergebnis einer solchen Kumulation eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt sein, wäre zunächst aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Ein enger Zusammenhang wäre dann gegeben, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber letztlich auf ein Vorhaben zielen.

Dies gilt jedoch nach der einschlägigen Kommentierung nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten. Die abschnittswise Realisierung größerer städtebaulicher Vorhaben ist vielmehr auch für Angebotsplanungen kennzeichnend und nicht von vornherein als Unterlaufen der gesetzlichen Regelungen bezüglich des maßgeblichen Schwellenwertes zu sehen. Hierbei ist von Bedeutung, dass die städtebaulichen Zielsetzungen aller vorgenannten rechtswirksamen Bebauungsplan-Änderungen auf die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des gesamten Bahnhofquartiers abzielen, indem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von einzelnen größeren Bauvorhaben geschaffen wurden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein großes untrennbares Einzelvorhaben, das technisch oder in sonstiger Weise bzw. mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden ist und auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegt. Gegenstand ist vielmehr jeweils die bedarfsorientierte Anpassung der bislang geltenden und mit ihren Festsetzungen den Einzelvorhaben entgegenstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402.

Hinsichtlich des räumlichen Zusammenhanges ist, unbeschadet der vorgenannten Ausführungen, die 3. Änderung bzw. 5. Änderung des Bebauungsplanes zu betrachten, im Zuge derer die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäude MODUS 3.0 auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhauses Mauritius geschaffen wurden. Sofern die hier zulässige Grundfläche zu der Grundfläche der vorliegenden 2. Änderung hinzuzurechnen wäre, wird jedoch der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich westlich der Bahnhofstraße zwischen Eduard-Kaiser-Straße und Gloelstraße, wird räumlich klar durch den Verlauf der Bahnhofstraße getrennt. Darüber hinaus ist auch hier entsprechend der vorgenannten Ausführungen kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zu sehen.

Im Ergebnis handelt es sich bei den jeweiligen Einzelvorhaben und Bebauungsplan-Änderungen nicht um Bestandteile einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme, da keine gemeinsame Planung zugrunde liegt. Dabei ist auch beachtlich, dass selbst eine umfassende Planung, die in Bauabschnitten realisiert wird, nicht zwangsläufig für eine Kumulation i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB spricht.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, 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. Im vereinfachten Verfahren wird 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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen 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 § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf baut auf den grundsätzlichen Überlegungen der städtebaulichen Rahmenkonzepte der Stadt Wetzlar auf und wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt entwickelt. An der für Wetzlar wichtigen Nahtstelle zwischen der Bahnhofstraße und der Lahn soll ein lebendiges Wohnquartier mit rd. 230 Wohnungen und einem Parkhaus mit den erforderlichen Stellplätzen entstehen. Dabei werden die wichtigsten Wegeverbindungen aufgenommen und in ihrer Funktion gestärkt. Die Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Eduard-Kaiser-Straße wird über eine breite öffentliche Freifläche mit der Lahn verbunden. Ein „Rasenteppich“ gliedert diesen Bereich, der in Verbindung mit Baumpflanzungen, Wasserspielflächen und Sitzmöbeln eine hohe Aufenthaltsqualität erhält. Die Rückseite der Bestandsbebauung entlang der Bahnhofstraße wird neu geordnet und aufgewertet. Eine straßenbegleitende Baumreihe und ein städtischer Platz werten diesen Bereich auf. Die neue Bebauung orientiert sich zu einem zentralen durchgrüneten Innenhof, der tagsüber der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Zusammen mit dem Fahrrad- und Fußweg entlang der Lahn entsteht ein vielfältig nutzbares Freiraumkonzept. Die künftigen Freiflächen im Quartier werden unter Verwendung von Laubbäumen und Laubsträuchern grünordnerisch gestaltet.

Lageplan (Variante 15D)



BLFP Frielinghaus Rohrbach Architekten

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Bebauung ist durchgehend viergeschossig mit einem zurückspringenden Staffelgeschoss geplant und orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld des Bestandes an der Bahnhofstraße und der neueren Bebauung an der Inselstraße. Hingegen sind die drei Solitäre an der Lahn zeichnerisch erhöht und stehen sichtbar für den städtebaulichen Neubeginn des Bahnhofsquartiers. Die Baukörper korrespondieren dabei mit der ebenfalls achtgeschossigen Eckbetonung der Neubebauung Bahnhofstraße/Ecke Eduard-Kaiser-Straße. Das Parkhaus an der nordöstlichen Grundstücksseite schirmt die geplante Bebauung vor den Emissionen der Hochstraße ab. Die geplante Bebauung ist mit Ausnahme kleiner Läden und Cafés entlang der Verbindung von der Bahnhofstraße zur Lahn überwiegend dem Wohnen gewidmet. Geplant sind Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Lageplan und städtebauliches Konzept als Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes



BLFP Frielinghaus Rohrbach Architekten / KuBuS freiraumplanung

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Neben den traditionellen Wohnungstypologien können bedarfsorientiert auch neuere Wohnformen, wie z.B. Wohngemeinschaften, altersgerechte Wohnformen oder Boardinghouse-Konzepte, vorgesehen werden, die den sich ändernden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden. Die nachfolgenden Visualisierungen verdeutlichen beispielhaft das geplante Vorhaben und den künftigen Charakter des Areals.

Visualisierung Ansicht Lahn



emptyform // Peter Tjje

Visualisierung Schrägluftbild



emptyform // Peter Tjje

In Ergänzung zur bereits vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung soll im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf der bislang annähernd vollversiegelten Fläche des ehemaligen Lahnhofes somit ein modernes Stadtquartier mit einer Bebauung entstehen, die hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung auch der klaren Raum- und Adressbildung dient. Hierdurch wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung auf Flächen mit einer hohen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung geleistet. Zudem wird eine Einbindung der Flächen in den Stadtgrundriss und insgesamt eine Aufwertung des Gesamtbereiches erzielt.

Visualisierung Innenhof Richtung Lahn



emptyform // Peter Tjje

3 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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung im Plangebiet sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung eines Kerngebietes entlang der Bahnhofstraße beibehalten. Für den überwiegenden Bereich, der bislang als Mischgebiet festgesetzt ist, wird die Art der baulichen Nutzung hingegen in Urbanes Gebiet umgewidmet. Zwar wäre die geplante Bebauung auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig, jedoch müssen sich Mischgebiete regelmäßig durch ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe auszeichnen. Da die geplante Neubebauung überwiegend Wohnnutzungen umfasst, würde dies dem Gebietscharakter und der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebietes zuwiderlaufen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes daher entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes überwiegend ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BauNVO fest. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen soll hierdurch die im Umfeld bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die geplante Bebauung soll dabei durch nicht wesentlich störendes Gewerbe in den Gebäuden entlang des künftigen Aufenthaltsplatzes ergänzt werden. Da aufgrund des hohen Wohnanteils die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgrund der Anforderung des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders der beiden Hauptnutzungsarten nicht in Betracht kommt, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht, aber zugleich die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein muss. Ferner wird über die Festsetzung als Urbanes Gebiet bauplanungsrechtlich auch die Zulässigkeit weiterer gebietstypischer Nutzungen geschaffen, die künftig innerhalb des neuen Stadtquartiers ebenfalls erwünscht sind.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

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. Darüber hinaus werden nach § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie sonstigen einschlägigen Nutzungen sollen städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes am Stadteingang sowie im Nahbereich zum Hauptgeschäftszentrum und zu überörtlichen Verkehrswegen ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, vielfach als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, also durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen daher bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Hierdurch wird auch den im ISEK und im Rahmenplan Bahnhofstraße sowie im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar formulierten Inhalten und Zielen zur Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofsquartiers entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 entlang der Bahnhofstraße auch künftig **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.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass im Kerngebiet 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, unzulässig sind. Zur städtebaulichen Begründung des Ausschlusses wird auf die vorgenannten Ausführungen zum Ausschluss entsprechender Nutzungen im Urbanen Gebiet verwiesen, die gleichermaßen für das Kerngebiet gelten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Urbane Gebiet und das Kerngebiet die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Urbanen Gebiet getroffen.

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 Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen räumlich konkretisiert wird und in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 und den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 1,0** festgesetzt.

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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Entsprechend der im Urbanen Gebiet geplanten Bebauung in Verbindung mit der räumlich bewusst begrenzten Größe des Baugrundstückes zugunsten weiträumiger öffentlicher Flächen, wird mit der sog. GRZ II die Kappungsgrenze von 0,8 überschritten. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Urbanen Gebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Erschließungswegen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Angesichts der im Bestand vorhandenen hohen Versiegelung sowie der Planung extensiv begrünter Dachflächen, kann die geringfügige Überschreitung jedoch städtebaulich sowie vor dem Hintergrund der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung begründet werden und wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Trotz der geringen Größe des Baugrundstückes verbleibt ein hinreichendes Maß an unversiegelter Grünfläche im Baugebiet.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 3,0** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Die geplante Bebauung gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird hierdurch ermöglicht. Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 4,0** festgesetzt, die somit oberhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass zwar die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten, für das Kerngebiet aber ohnehin eine geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, da sich die Überschreitung der Geschossflächenzahl im Wesentlichen auf die bereits bestehende Bebauung in zentraler Lage des Hauptgeschäftszentrums entlang der Bahnhofstraße bezieht und im direkten rückwärtigen Bereich mit dem Rückbau der Lahnhof-Passagen und der hier geplanten Platzgestaltung in Verbindung mit einer grünordnerischen Gestaltung künftig eine deutliche Verbesserung erzielt werden kann.

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 Urbane Gebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend der hier vorgesehenen Bebauung durch Eintrag in der Planzeichnung räumlich differenziert auf ein Maß von **Z = IV** bis **Z = VII** fest. Für das Kerngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 auf ein Maß von **Z = II–IV** festgesetzt, sodass entlang der Bahnhofstraße eine Bebauung mit mindestens zwei- und höchstens vier Vollgeschossen zulässig sind.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die im Urbanen Gebiet vorgesehene Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** wird durch Eintrag in der Planzeichnung und mittels Baugrenzen differenziert festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante Attika des obersten Geschosses (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Urbane Gebiet wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO. Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 eine geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass im Bereich des Hauptgeschäftszentrums entlang der Bahnhofstraße auch künftig eine durchgehende Bebauungsstruktur ohne seitlichen Grenzabstand bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet orientieren sich an der vorgesehenen Bebauung. Die Baukörper der drei geplanten Solitärgebäude an der Lahn sind dabei so vorgesehen, dass diese ab dem 3. Obergeschoss in Richtung des Lahnuferweges auskragen, während darunter die Ausweisung und Schaffung öffentlicher Flächen in Erweiterung des Rad- und Gehweges und der Lahnpromenade erfolgen soll. Im Bebauungsplan werden daher Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ festgesetzt. Mit einer rechtsverbindlichen **Nebenzeichnung** wird jedoch ab dem IV. Vollgeschoss als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudeoberkante der Bebauung in diesem Bereich festgesetzt. Mit den nach der Höhe differenzierten Festsetzungen wird der besonderen Architektur und Kubatur der geplanten Bebauung Rechnung getragen. Gleichzeitig können weiträumige öffentliche Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Ferner wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die in Richtung der Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Aufenthaltsplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden dürfen, sofern die Überschreitung auf höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudefront bzw. des jeweiligen Fassadenabschnittes beschränkt ist. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird somit die Bildung einer klaren Raumkante vorgegeben, gleichzeitig werden jedoch Überschreitungen in verträglichem Umfang zugelassen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass im Urbanen Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet **Pkw-Stellplätze** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig sind.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG).

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan vor diesem Hintergrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser Flächen getroffen. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen differenzierter Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum Hochwasserschutz. Hierbei wurden jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen jeweils ausgehend von der Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle keine einheitlichen Tiefen der einzelnen Flächen von 10,0 m und anschließend nochmals 5,0 m für die Bauverbotszone sowie von weiteren 15,0 m für die weiter anschließende Baubeschränkungszone vorgesehen, sondern die Flächen auf die Teilbereiche des Plangebietes bezogen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes Lahn (HQ 100) liegen. Hierbei ist beachtlich, dass aufgrund von Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden in den letzten Jahren im Bereich der Inselstraße dort der Verlauf der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenze nicht mehr als gültig anzusehen ist. Im Rahmen des von der FUGRO GERMANY LAND GMBH erstellten Gutachtens „Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar“ vom 05.07.2019 mit hydraulischen Berechnungen sowie einer Einzelfallprüfung der Ergebnisse entsprechend § 78 WHG wurde unter anderem der tatsächliche Verlauf des Überschwemmungsgebietes ermittelt, der zwar im Wesentlichen dem Verlauf des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes folgt, aber im Nordosten des Plangebietes dahinter zurückbleibt. Als Grundlage für die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird daher die gutachterlich ermittelte, tatsächliche Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan setzt demnach im Einzelnen fest, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung A Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Einfriedungen unzulässig sind. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen, z.B. durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzstufen, Pflanzkübel, Abfallbehälter, Fahrrad-Anlehnbügel und Spielgeräte, ist zulässig, sofern hierdurch der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird. Hingegen sind innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung B Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen nur zulässig, wenn zeitgleich im Urbanen Gebiet bzw. ergänzend auch innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ der gutachterlich ermittelte und für das konkret geplante Vorhaben erforderliche Retentionsraumausgleich von mindestens 643 m³ geschaffen wird.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der entsprechend des städtebaulichen Entwurfs vorgesehenen weiträumigen öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Aufenthaltsplatz** sowie **Verkehrsberuhigter Bereich** und **Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen** fest. Weitergehende Verkehrsflächen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich, da die Zufahrt zum Plangebiet ausgehend von der Spinnereistraße im Norden über eine Grundstückszufahrt in das Urbane Gebiet sowie ergänzend über den verkehrsberuhigten Bereich erfolgen kann.

Mit dem vorgesehenen Aufenthaltsplatz wird den bereits im ISEK und im Rahmenplan Bahnhofstraße formulierten Zielen zur weiteren Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofsquartiers entsprochen und die Herstellung von weitläufigen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität in Verbindung der Bahnhofstraße mit dem Lahnuferweg und der Lahn bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Auch mit dem vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereich wird die Herstellung von entsprechend zu gestaltenden und in ihrer Funktion klar definierten Verkehrsflächen vorgegeben. Besondere Bedeutung kommt schließlich der künftigen Gestaltung des Rad- und Fußweges an der Lahn zu, da es sich hierbei um den Verlauf des stark frequentierten Hessischen Radfernweges R7 handelt und im Zuge der vorgesehenen Planungen gerade auch der Nahbereich zur Lahn funktional und gestalterisch aufgewertet und stärker in den Stadtgrundriss eingebunden und mit dem Umfeld verknüpft werden soll.

Die künftige Aufteilung und Gestaltung der jeweiligen Verkehrsflächen mit den zugehörigen Straßenräumen und Aufenthaltsbereichen sowie des Lahnuferweges ist Gegenstand entsprechender Erschließungsplanungen und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewusst nicht weitergehend vorgegeben. Hierdurch wird im Hinblick auf die neu zu errichtenden öffentlichen Bereichen und Verkehrsflächen eine hinreichende Flexibilität im späteren Vollzug des Bebauungsplanes gewahrt.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass im Urbanen Gebiet ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt. Zudem sind im Urbanen Gebiet die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern zu einem Anteil von mindestens 50 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Schließlich wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig sind, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der innerörtlichen und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Insbesondere die innerörtliche und stadträumlich exponierte Lage des Plangebietes sowie die ausdrücklich angestrebte städtebauliche Aufwertung im Bereich des Bahnhofquartiers begründen die Aufnahme entsprechender Vorgaben zur Gestaltung und Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten dürfen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbetafeln beträgt jeweils 5,0 m². Fremdwerbung ist ausnahmsweise zulässig und nur dann, wenn es sich hierbei um Werbung für im Kerngebiet oder Urbanen Gebiet erbrachte Leistungen oder Angebote handelt.

Mit den Festsetzungen wird dem Gebietscharakter des Urbanen Gebietes und des Kerngebietes entsprochen, da Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen werden, diese aber in ihrer Gestaltung das Erscheinungsbild des Hauptgeschäftszentrums entlang der Bahnhofstraße sowie auch das im Urbanen Gebiet geplante Wohnen nicht beeinträchtigen und der geplanten Aufwertung insgesamt nicht zuwiderlaufen. Neben dem Schutz des Wohnens in urbaner Lage würden insbesondere großformatige Fremdwerbeanlagen das Erscheinungsbild des Standortbereiches in der Außenwirkung in negativer Art und Weise prägen und wesentlich störend auf das Umfeld einwirken. Daher wird das Ziel der städtebaulichen Aufwertung, Attraktivierung und Belebung des zentralen Innenstadtbereichs insbesondere durch Wohnnutzungen sowie begleitet durch Maßnahmen des Stadtumbaus in Verbindung mit einer Aufwertung des Lahnufertes und öffentlicher Aufenthaltsflächen höher gewichtet, als das Interesse an weitgehend ungesteuerten Möglichkeiten zur Werbung für Angebote, Produkte und Dienstleistungen. Hierfür spricht auch die räumliche Nähe zum Verlauf der Hochstraße der überörtlichen Bundesstraße B 49.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern wirkt sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild aus. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Urbanen Gebiet die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet östlich der Bahnhofstraße und südlich der Spinnereistraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Durch die zentrale Lage des Lahnhof-Areals bestehen für alle Verkehrsmittel sehr gute Anbindungsmöglichkeiten. Über das Hauptstraßennetz ist die Fläche auf kurzem Weg von der Bundesstraße B 49 für den Kfz-Verkehr erreichbar. Auf dem Lahnhof-Areal sind Stellplätze für die verschiedenen Nutzergruppen vorgesehen. Ergänzend dazu steht in unmittelbar benachbarten Parkieranlagen zusätzlich umfangreicher Parkraum für Kunden und Besucher zur Verfügung. Über die Fußgängerzone und die geplante Erweiterung zur Lahn können die umliegenden Bereiche fußläufig auf kurzen und sicheren Wegen erreicht werden. Durch die großzügige und sichere Querungsanlage an der Bannstraße ist der Bereich rund um den Bahnhof, einschließlich Forum und zentraler Busbahnhof, direkt erreichbar. Hier bestehen vielfältige Anbindungen an das öffentliche Bus- und Schienennetz.

Die äußere **Erschließung** sowohl der gewerblichen Nutzungen als auch der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt auch künftig ausgehend von der Spinnereistraße im Norden über eine Grundstückszufahrt in das Urbane Gebiet sowie ergänzend über den geplanten verkehrsberuhigten Bereich. Die äußere Erschließung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert, wird aber neu gestaltet und entsprechend leistungsfähig hergestellt und im Plangebiet fortgeführt.

Die erforderlichen **Stellplätze** werden innerhalb des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses im Norden des Urbanen Gebietes nachgewiesen. Zudem werden auf dem Baugrundstück ergänzende oberirdische Pkw-Stellplätze unter anderem auch für Kurzzeitparker sowie für Lieferverkehre und Paket- bzw. Kurierdienste ausgewiesen. Ferner werden Fahrradstellplätze in erforderlichem Umfang hergestellt.

Die Leistungsfähigkeit der konkreten Abwicklung der künftigen Verkehrsströme wurde im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** gutachterlich geprüft und es wurde seitens der HEINZ + FEIER GMBH das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die auf dem Areal geplanten Nutzungen ermittelt. Anschließend wurde die Verkehrsbelastung an der Spinnereistraße für den geplanten Zustand in den beiden maßgebenden Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag prognostiziert. Grundlage bilden dabei die im Rahmen einer durchgeführten Verkehrszählung gewonnenen Belastungsdaten. Für die prognostizierte Belastungssituation wurde die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte untersucht. Für die Einmündung der Spinnereistraße auf die Rampe zur Bundesstraße B 49 wurde dabei der vorhandene Ausbauzustand bzw. die vorhandene Verkehrsregelung zugrunde gelegt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens lassen die geplante Wohnnutzung auf dem Lahnhof-Areal und die vollständige Nutzung der derzeit leerstehenden Flächen in der Bahnhofstraße 20-24 gegenüber dem Bestand eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um etwa 50 % von rd. 1.800 Kfz/Normalwerktag auf ca. 2.700 Kfz/Normalwerktag erwarten. In den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag kann zwischen etwa 70 und rd. 110 Kfz/h gerechnet werden, die das Areal verlassen bzw. zufahren. Ein geplanter Knotenpunkt zur Anbindung des Areals an die Spinnereistraße kann die prognostizierten Verkehrsmengen ohne separate Fahrstreifen für Ein- und Abbieger leistungsfähig abwickeln. Es sind in beiden Spitzenstunden sehr geringe Wartezeiten zu erwarten (Qualitätsstufe A). Die Leistungsfähigkeit bzw. die Rückstausituation in der Ausfahrt vom Lahnhof kann gegebenenfalls durch einen zweiten Fahrstreifen noch weiter verbessert werden. Durch die getrennten Aufstellbereiche können Links- und Rechtseinbieger weitgehend unabhängig voneinander abgewickelt werden. Zudem wurde seitens des Gutachters angeregt, die neue Erschließungsstraße möglichst weit in Richtung Osten zu legen. Dadurch ergeben sich die günstigsten Sichtverhältnisse für alle beteiligten Verkehrsströme und der Abstand zu den benachbarten Knotenpunkten wird möglichst groß. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße B 49 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche **Bauverbotszone**, der sich die 20 m breite straßenrechtliche **Baubeschränkungszone** anschließt. Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der südlich an die Bundesstraße B 49 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und Baubeschränkungszone. Generell gilt gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Als Bezugslinie wurde auch der plangebietsseitige Fahrbahnrand der Rampe der B 49 angenommen, da diese als freie Strecke der Bundesstraße zu werten ist.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 11.04.2019 darauf hingewiesen, dass zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone die Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen die Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 49 führen dürfen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Grünspecht, Haussperling, Stieglitz und Stockente und als Fledermausarten Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler sowie Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die genannten Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Diesbezüglich wird zunächst auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten (01.03. bis 30.09.) unmittelbar vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus wird auf die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Empfehlungen als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Demnach sind Baumfällungen, Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem mindestens sechs geeignete Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen; die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und ergänzend auch auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan jeweils als **Anlage** beigefügt sind.

6.3 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Umwidmung von Mischgebiet in Urbanes Gebietes und der Festsetzung eines Kerngebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen und Verkehrsanlagen sowie Freiflächen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab innerhalb der Baugebiete grundsätzlich nicht verändert. Die im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen entsprechen nach der Baunutzungsverordnung im Wesentlichen den Nutzungen, die auch im bisherigen Mischgebiet zulässig waren. Auch werden im Zuge der vorliegenden Planung keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die entweder besonders störanfällig sind oder zu erhöhten Emissionen und mithin zu einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Relevanz führen. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

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

Im Rahmen der erstellten **Geräuschimmissionsprognose** wurde zunächst die Geräuschbelastung des Plangebietes aus den angrenzenden Verkehrswegen ermittelt. Aus den Untersuchungsergebnissen wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 abgeleitet. Hierzu wurde das Plangebiet in sog. Lärmpegelbereiche des maßgeblichen Außenlärmpegels gegliedert. Hierbei ist beachtlich, dass das Plangebiet insbesondere aufgrund des Verlaufs der Hochstraße der Bundesstraße B 49 nicht wirksam durch aktive bauliche Maßnahmen zum Schallschutz von den einwirkenden Verkehrsgeräuschen abgeschirmt werden kann. Zudem werden im Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung, die dem städtebaulichen Umfeld und der geplanten Aufwertung des gesamten Bahnhofsquartiers folgt und entsprechende Gebäudehöhen umfasst, geschaffen. Daher kommt nicht nur eine aktive Abschirmung im Nahbereich zur Emissionsquelle nicht in Betracht, sondern auch in Bezug auf die geplante Bebauung ist keine wirksame aktive Abschirmung der maßgeblichen Immissionsorte über die gesamte Gebäudehöhe möglich.

Darüber hinaus ist beachtlich, dass das Stadtgebiet beidseits der Bundesstraße B 49 und somit auch der Bereich des Plangebietes erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist. Mit der vorliegenden Planung sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Flächen im Innenbereich geschaffen werden, wobei an die vorhandene Bauungs- und Nutzungsstruktur des näheren Umfeldes angeknüpft wird und der Stadteingangsbereich durch die geplante Bebauung und Nutzung bewusst eine städtebauliche Aufwertung erfahren soll. Da aktive Schallschutzmaßnahmen angesichts der praktischen Wirkungslosigkeit sowie den städtebaulichen Auswirkungen einer zumindest theoretisch dann höhenmäßig massiven Abschirmung, die den städtebaulichen Zielsetzungen zur geplanten Gebietsaufwertung entgegensteht, nicht umsetzbar sind, erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung, auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung, eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im Innenbereich, der angestrebten städtebaulichen Neuordnung, die mit einer Aufwertung des gesamten Bahnhofquartiers einhergehen soll sowie der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers zur verstärkten Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Bahnhofstraße entsprechend den Ergebnissen des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Rahmenplanes Bahnhofstraße in der planerischen Abwägung der Vorrang gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Geräuschbelastung, die durch das Verkehrsaufkommen des umliegenden Straßennetzes verursacht wird, treten im gesamten Plangebiet unter Freifeldbedingungen, d.h. ohne Berücksichtigung einer späteren Gebäudeabschirmung, Geräuschbelastungen von größer 60 dB(A) auf. Für Urbane Gebiete werden in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ keine schalltechnischen Orientierungswerte angegeben. Hilfsweise wurde für die Tageszeit daher der um 3 dB(A) erhöhte Orientierungswert für Mischgebiete angesetzt. Für die Nachtzeit wurde der Wert für Mischgebiete beibehalten. Die Planungsempfehlungen bzw. schalltechnischen Orientierungswerte der Tageszeit von 63 dB(A) können im Ergebnis der Berechnungen nicht eingehalten werden. Für die Nachtzeit treten Geräuschbelastungen in der Größenordnung von größer 58 dB(A) auf. Die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Mischgebiete, nachts, von 50 dB(A) werden somit überschritten.

Mit Erlass vom 13.06.2018 wurde in Hessen die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen bekanntgemacht. Im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift wurde auch die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ baurechtlich eingeführt. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden dabei unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden sog. maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Im Gegensatz zur DIN 4109-1:2016-07 wurde die DIN 4109-2:2016-07 baurechtlich nicht explizit eingeführt. Hinsichtlich der Methodik bei der Berechnung der resultierenden Außenlärmpegel zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Nachfolgenorm DIN 4109-2:2018-01 verwiesen, die den aktuellen Stand bezüglich der Berechnungsmethodik darstellt.

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund fest, dass zum Schutz vor Außenlärm für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten sind. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 [2016] aus den in der nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2016] aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^{a)} und ähnliches
			R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	65 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b)	50	45
7	VII	> 80	b)	b)	50
^{a)} An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
^{b)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen kartographischen Darstellungen Nr. 3 und 4, die den Darstellungen der Lärmpegelbereiche in der Geräuschimmissionsprognose P 18067 vom 28.02.2019 entsprechen, für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen. In Räumen im Lärmpegelbereich größer gleich IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Nordöstlich schließen sich an den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Flächen an, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 1. Änderung von 2013 als Mischgebiet festgesetzt sind. In diesen Mischgebietsflächen befinden sich zurzeit gastronomische Nutzungen und Kleinhandelsbetriebe sowie auch eine Diskothek. Durch die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung für das vorliegende Plangebiet von Mischgebiet in Urbanes Gebiet wird die immissionschutzrechtliche Beurteilungssituation für die angrenzenden Mischgebietsflächen nicht nachteilig verändert, da für Urbane Gebiete keine strengeren Immissionsschutzanforderungen bestehen. Gleichwohl wurden gutachterlich die möglichen Auswirkungen aus diesem Bereich auf das Plangebiet hin untersucht.

Ausgehend von den schalltechnischen Berechnungen treten in Höhe der benachbarten privaten Parkplatzfläche, d.h. im Einflussbereich der hier gelegenen Diskothek, Geräuschimmissionen in Höhe der Fassaden der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung von etwa 53 dB(A) innerhalb der sog. lautesten Nachtstunde auf. Zur Reduzierung der Geräuschbelastung werden daher im Urbanen Gebiet aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) und ergänzend städtebauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, sodass unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezogen auf die gewerblichen Geräuscheinwirkungen keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entsteht.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LS1 zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen eine geschlossene Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 5,0 m über der Geländeoberkante zu errichten ist. Da hierdurch aktiv jedoch nur die unteren Geschossebenen der geplanten Bebauung von Geräuscheinwirkungen abgeschirmt werden können, bedarf es für die weiteren Obergeschosse ergänzend baulich-organisatorischer Maßnahmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Urbanen Gebiet zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen an den dem Nachbargrundstück Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 169/39 zugewandten Gebäudefassaden im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung LS2 Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur zulässig sind, wenn diese nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, schützen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Geräuschimmissionsprognose verwiesen. Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, vielmehr wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen. Nach derzeitigem Planungsstand beträgt der Summendurchfluss der geplanten Bebauung 165,8 l/s und der Spitzendurchfluss 10,99 l/s. Von den bestehenden Wasserleitungen ausgehend kann die normale Grundversorgung des täglichen Verbrauchs und der Grundschutz der Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Sofern gegebenenfalls höhere Löschwasserbedarfsmengen gemäß Tabelle 1, Arbeitsblatt DVGW W 405, erforderlich werden, sind diese in Abhängigkeit eines Brandschutzkonzeptes abzustimmen und zu überrechnen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Seitens des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit, wird in der Stellungnahme vom 10.09.2019 darauf hingewiesen, dass nach § 17 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Diesbezüglich wird insbesondere auf die DVGW-Arbeitsblätter W 551 (Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums), W 553 (Bemessung von Zirkulationssystemen in zentralen Trinkwassererwärmungsanlagen) und die VDI 6023 (Hygiene in Trinkwasserinstallationen) hingewiesen. Gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV sind Regenwassernutzungsanlagen, die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen installiert werden, der Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (DIN 1989-1, DVGW W 555) wird hingewiesen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717 und 1988-100, sind zu beachten.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz im Mischsystem und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Lahnhofes derzeit verschiedene Kanalleitungen DN 200/250/400/500/600 die gebündelt werden und auf Höhe der Eduard-Kaiser-Straße an den Mischwassersammler DN 1000 in der Bahnhofstraße angeschlossen sind. Die Bebauung im Kerngebiet entlang der Bahnhofstraße ist über entsprechende Hausanschlussleitungen ebenfalls an den Mischwassersammler DN 1000 in der Bahnhofstraße angeschlossen. Das Plangebiet ist über die umliegenden Kanalleitungen der öffentlichen Kanalisation somit entwässerungstechnisch erschlossen. Angesichts der bisherigen Vornutzungen ist davon auszugehen, dass das bestehende Mischsystem die im Urbanen Gebiet anfallenden Schmutzwassermengen künftig leistungsfähig aufnehmen kann. Nach derzeitigem Planungsstand beträgt der Anschlusswert (DU-Wert) der geplanten Bebauung 1.484,1 l/s und der Schmutzwasserabfluss 46,9 l/s.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist weiterhin vorgesehen, das im Plangebiet im Bereich der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser mit einer Abflussdrossel $0,1 \times Q_r$ (25 l/s) in den Vorfluter Lahn einzuleiten. Um die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfüllen, wird ein Absetzschacht mit schwimmender Entnahme in Verbindung mit einem Retentionsbehälter oder einer Retentionszisterne in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz, wird in der Stellungnahme vom 01.04.2019 darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Lahn nach vorheriger Absprache mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz möglich ist. Die Einleitemengen sind möglichst auf weniger als 40 l/s zu begrenzen, um eine schädliche Querströmung zu vermeiden und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs zu gewährleisten. Sollte eine Einleitmenge von größer als 40 l/s erforderlich sein, so ist ein rechnerischer Nachweis der Querströmung im Uferbereich vorzulegen. Die Querströmung darf 0,8 m/s nicht überschreiten. Für die Einleitung ist zudem ein Nutzungsvertrag mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes abzuschließen.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 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.

§ 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.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 12.04.2019 jedoch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich nicht zulassungsfähig ist und dass die Einleitung in die Lahn nicht ohne eine ausreichende Vorbehandlung des Niederschlagswassers zugelassen werden kann. Die Errichtung entsprechender Vorbehandlungsanlagen mit einer Abflussdrosselung auf $0,1 \times Q_r$ ist vor der Einleitung von Niederschlagswasser in die Lahn unumgänglich.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch unmittelbar westlich des Gewässerverlaufs der Bundeswasserstraße Lahn (Gewässer 1. Ordnung). Entlang der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Da im Zuge der vorliegenden Planung weder bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung überplant, noch Flächen im Bereich des derzeitigen Verlaufs des Lahnuferweges bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen, die im Zuge einer künftigen Umgestaltung des Lahnuferweges sowie des Uferbereiches insgesamt gegebenenfalls anderweitig hergestellt werden sollen, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes abweichend vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weder die bundeseigene und an die Stadt Wetzlar verpachtete Wegeparzelle des Lahnuferweges, noch das hieran anschließende Flurstück 155/7.

Seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz, wird in der Stellungnahme vom 01.04.2019 darauf hingewiesen, dass die Benutzung von Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes grundsätzlich über einen Nutzungsvertrag geregelt werden kann. Dazu sind beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz Antragsunterlagen und Lagepläne einzureichen. Dies gilt auch für temporär genutzte Flächen, wie z.B. Baustelleneinrichtungen. Eine Detailabstimmung der geplanten Einzelmaßnahmen, wie z.B. Terrasse, Wasserspielplatz oder Anpflanzungen am Ufer, ist im Vorfeld erforderlich. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die im Uferbereich der Lahn befindlichen Bäume auf Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht ohne Zustimmung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Koblenz gefällt oder geschnitten werden dürfen. Neuanpflanzungen sind im Vorfeld ebenfalls mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz abzustimmen.

Grundwasser

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie im ehemaligen Auenbereich der Lahn, muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet hoch anstehende Grundwasserspiegel angetroffen werden, die korrespondierend zu der Wasserführung der Lahn starken Schwankungen unterworfen sind. Auf den erforderlichen Mehraufwand bei der Gründung geplanter Baumaßnahmen und die entsprechenden Auswirkungen auf das Grundwasser, wie z.B. notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen, besondere Gründungsmaßnahmen, wird hingewiesen.

Ferner wird in der Stellungnahme des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, vom 12.04.2019 darauf hingewiesen, dass die geplanten Bauvorhaben und insbesondere die zur Errichtung von Bauwerken notwendigen Wasserhaltungsmaßnahmen rechtzeitig, mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten, der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn Dill-Kreises anzuzeigen sind und gegebenenfalls die notwendige Zustimmung bzw. Zulassung zu beantragen ist.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan vor diesem Hintergrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser Flächen getroffen. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen differenzierter Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum Hochwasserschutz. Hierbei wurden jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen jeweils ausgehend von der Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle keine einheitlichen Tiefen der einzelnen Flächen von 10,0 m und anschließend nochmals 5,0 m für die Bauverbotszone sowie von weiteren 15,0 m für die weiter anschließende Baubeschränkungszone vorgesehen, sondern die Flächen auf die Teilbereiche des Plangebietes bezogen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes Lahn (HQ 100) liegen. Hierbei ist beachtlich, dass aufgrund von Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden in den letzten Jahren im Bereich der Inselstraße dort der Verlauf der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenze nicht mehr als gültig anzusehen ist. Im Rahmen des von der FUGRO GERMANY LAND GMBH erstellten Gutachtens „Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar“ vom 05.07.2019 mit hydraulischen Berechnungen sowie einer Einzelfallprüfung der Ergebnisse entsprechend § 78 WHG wurde unter anderem der tatsächliche Verlauf des Überschwemmungsgebietes ermittelt, der zwar im Wesentlichen dem Verlauf des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes folgt, aber im Nordosten des Plangebietes dahinter zurückbleibt. Als Grundlage für die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird daher die gutachterlich ermittelte, tatsächliche Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) zugrunde gelegt.

Mit dem vorgenannten Gutachten sollte darüber hinaus der Nachweis der Unschädlichkeit des konkret geplanten Bauvorhabens im Bereich des ehemaligen Lahnhofes nach den Maßgaben des § 78 WHG geführt werden. Der gutachterliche Nachweis erfolgt auf der Basis eines hydronumerischen 2D-Modells und legt besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen des Vorhabens auf Ober- und Unterlieger sowie auf den Umfang und die Art des notwendigen Retentionsraumausgleichs. Betrachtet wurde dabei ein rd. 2,6 km langer Abschnitt der Lahn.

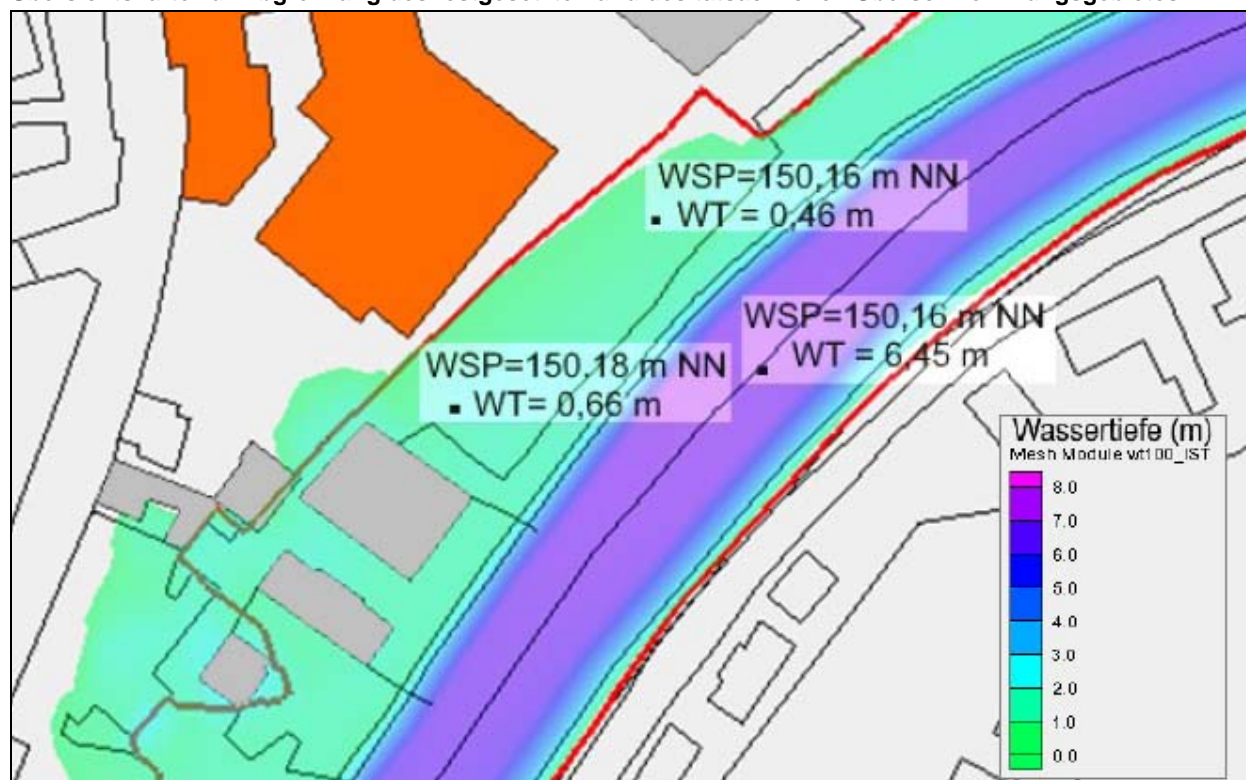
Nach den Ergebnissen des Gutachtens wird das Überschwemmungsgebiet im Stadtgebiet von Wetzlar häufig durch am Rand der Aue verlaufende Straßen- oder Eisenbahndämme begrenzt. Infolge dessen sind die natürlichen Abflussverhältnisse örtlich gestört. Großräumig sind im Stadtgebiet bebaute Bereiche im rechten Vorland von oberhalb der Straßenbrücke Brückenstraße und oberhalb der alten Lahnbrücke sowie unterhalb bis zur Dill betroffen.

Im rechten Vorland wird im Bereich des Plangebietes bei HQ100-Hochwasser der Lahn der Lahnuferweg überflutet. Oberhalb der Inselstraße reicht das Überschwemmungsgebiet bis an die vorhandenen Gebäude heran. Durch die detaillierte flächenhafte Erfassung der Geländeoberfläche und des Verlaufs von Bruchkanten (Gebäude, Straßen usw.) im zweidimensionalen Modell können die in der Realität vorhandenen Rand- und Rahmenbedingungen wesentlich genauer abgebildet werden. Auch der Verschnitt der berechneten Wasserspiegellagen mit den Geländehöhen erfolgt hier in jedem Rasterknoten sehr detailliert, während auf Basis der früheren eindimensionalen Berechnungen konkrete Aussagen nur entlang der Profilsuren möglich waren. Zwischen den Profilen wurden die Überschwemmungsflächen interpoliert bzw. im Rahmen einer Ortsbegehung angepasst.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die ermittelte Flächenausbreitung des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Lahn im „Ist-Zustand“ in Bezug zur festgesetzten Abgrenzung von 2001 (rote Linie) und somit die oben genannten Abweichungen. Von der wasserabgewandten Seite des Lahnweges reicht das berechnete Überschwemmungsgebiet ca. 40 m in das rechte Vorland hinein. Die Wassertiefe reicht von wenigen Zentimetern bis ca. 1,20 m direkt am Lahnufer. Im Bereich der geplanten Wohngebäude beträgt die Wassertiefe ca. 0,45 bis 0,65 m. Die Wasserspiegelhöhe beträgt ca. 150,16 bis 150,18 m ü.NHN.

Der überflutete Bereich des Lahnhofes stellt eher ein Rückstaugebiet dar. Die Fließgeschwindigkeit wurde im Modell mit 0,01 bis maximal 0,2 m/s ermittelt. Im Vergleich dazu beträgt im betrachteten Abschnitt die Fließgeschwindigkeit in der Lahn 1,8 bis 2,1 m/s.

Übersichtskarte zur Abgrenzung des festgesetzten und des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes



Quelle: Fugro Germany Land GmbH, Stand: 05.07.2019

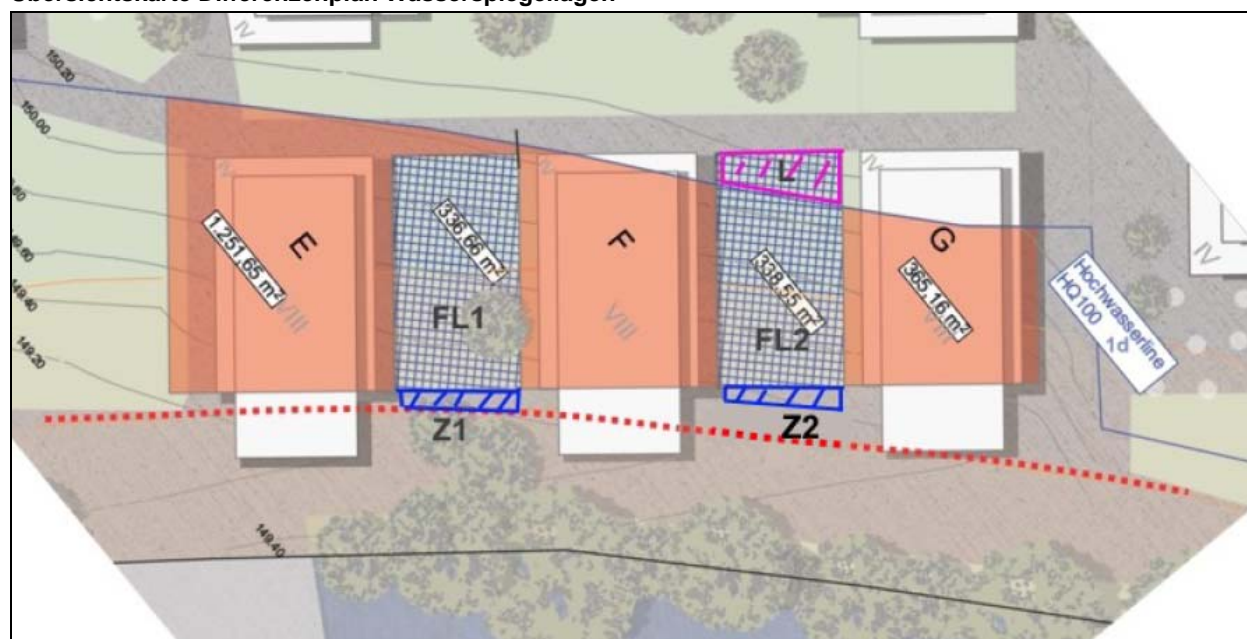
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Eine relevante Änderung in der Flächenausbreitung ist im „Plan-Zustand“ nicht zu beobachten. Auch die Fließgeschwindigkeiten ändern sich nicht wesentlich. Zwischen den Gebäuden wird sie noch geringer. Der Wasserspiegel steigt zwischen den geplanten Gebäuden gegenüber dem „Ist-Zustand“ um 1 bis 2 cm an. Stromab entsteht dagegen eine Absenkung des Wasserspiegels um ca. 2 bis 4 cm im Mittel.

Zwischen den geplanten Gebäuden F und G steigt der Wasserspiegel maximal um ca. 7 cm an. Vom Gebäude E nach stromab in Richtung der nächsten Gebäude sinkt der Wasserspiegel maximal um 6 cm ab. Ansonsten treten praktisch keine Änderungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes auf, insbesondere weder stromober- bzw. stromunterhalb des engeren Untersuchungsgebietes noch im linken, gegenüberliegenden Vorlandbereich.

In der nachfolgenden Abbildung sind auf der Grundlage der aktuellen Vorhabensplanung als rote Flächen die Bereiche gekennzeichnet, in denen das Gelände durch Aufschüttung und Errichtung der Gebäude über den HQ100-Wasserspiegel der Lahn angehoben werden soll. Grau kariert sind die Bereiche, die zur Minimierung der Auswirkungen auf das Abflussgeschehen der Lahn bei HQ100-Hochwasser als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen.

Übersichtskarte Differenzenplan Wasserspiegellagen



Quelle: Fugro Germany Land GmbH, Stand: 05.07.2019

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Insgesamt gehen im Zuge der geplanten Bauausführung rd. 643 m^3 an Retentionsraum verloren. Dieses Volumen ist zur Erreichung der Unschädlichkeit des geplanten Bauvorhabens auszugleichen. Durch die unmittelbar an der geplanten Bebauung vorgesehene Abgrabung kann jedoch ein Zuwachs an Retentionsvolumen von rd. 722 m^3 geschaffen werden. Damit wird der Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum mit rd. 80 m^3 Überhang erreicht. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden sind durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten, da die eintretenden Veränderungen vor Ort praktisch nicht wahrnehmbar sind. Damit kann auch festgestellt werden, dass weitere Anlieger weder stromoberhalb noch stromunterhalb des Lahnhofes in keiner Weise beeinträchtigt werden. Bei den im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden sollte jedoch auf eine Unterkellerung verzichtet werden und es sind für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche mobile Schutzvorrichtungen, zumindest aber die Vorhaltung von Sandsäcken, vorzusehen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das als **Anlage** beigefügte Gutachten „Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar“ vom 05.07.2019 mit hydraulischen Berechnungen sowie einer Einzelfallprüfung der Ergebnisse entsprechend § 78 WHG verwiesen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bereich des Plangebietes ist bereits annähernd vollversiegelt. Jedoch werden im Vergleich zur derzeitigen Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Lahn.

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

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.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Im Fachinformationssystem FIS-AG ist unter der ALTIS-Nr. 532.023.070-001.200 ein Schadensfall aufgrund eines Unfalles mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Flurstück 155/6 registriert. Hiernach kam es am 06.09.1996 zu Ölaustritt aus einem Pkw; die Bodensanierung ist jedoch abgeschlossen. Zudem befinden sich verschiedene Altstandorte im Plangebiet. Aufgrund der Vornutzung dieser **Altstandorte** ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind zunächst die vorliegenden Informationen zu den Altstandorten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind weitere Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wird in der Stellungnahme vom 10.09.2019 darauf hingewiesen, dass für die beiden Altstandorte 532.023.090-001.091 (Bahnhofstraße 20a-e) und 532.023.090-001.092 (Bahnhofstraße 24) durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine Historische Erkundung bzw. Historische Recherche durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder aufgrund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen.

Im Zuge von **Erdaushubmaßnahmen** kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen der Neubebauung empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind jedoch die Gebäude Buderusplatz 5, Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 9, Eduard-Kaiser-Straße 2 sowie das Bootshaus in der Inselstraße 12 in der Denkmaltopografie als Einzeldenkmale geführt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 21 HDSchG).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.04.2019 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet entlang der Randzonen hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom sowie Telekommunikationslinien zur Versorgung einzelner Gebäude befinden.

Seitens der Energie- und Wassergesellschaft mbH (enwag) wird in der Stellungnahme vom 13.03.2019 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet **Strom-, Gas- und Wasserleitungen** vorhanden sind. Soweit diese einer baulichen Nutzung im Wege sind, müssen die Leitungen auf Kosten des Verursachers rechtzeitig und im Vorfeld umgelegt werden. Sind Baumpflanzungen oder ähnliches vorgesehen, so sind diese im Bereich der Versorgungsleitungen der enwag gemäß dem DVGW Regelwerk GW 125 zu planen.

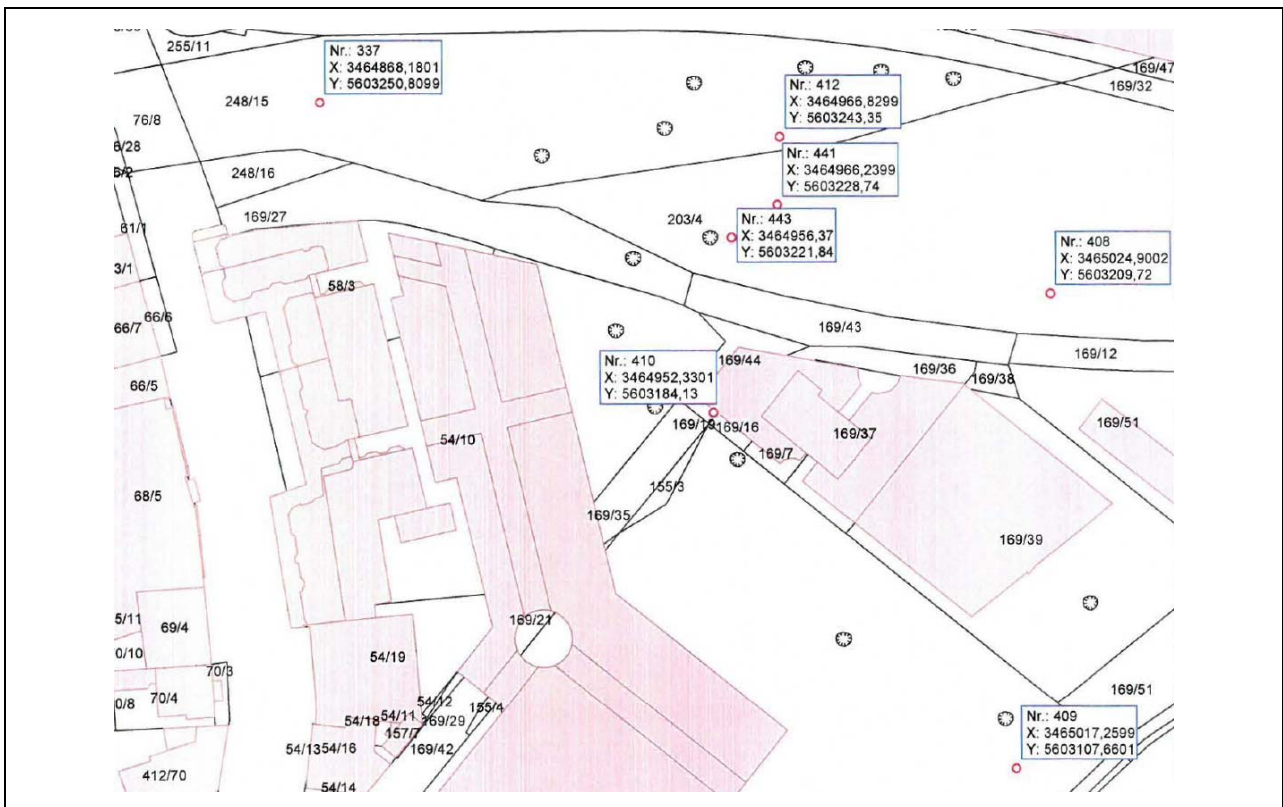
Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.03.2019 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich 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) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) 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 (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung im Plangebiet sowie angrenzend zwei Verdachtspunkte ermittelt wurden, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden vom Kampfmittelräumdienst koordinatenmäßig erfasst und sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen, Versorgungsleitungen oder sonstigen magnetischen Anomalien, nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Lage der beiden Verdachtspunkte Nr. 409 und 410 kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Übersichtskarte zur Lage der Verdachtspunkte



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Seitens des Eigenbetriebes Stadtreinigung Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 20.03.2019 hinsichtlich der Festlegung der Standplätze für die Abfall- und Wertstoffbehälter für die geplante Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung im Plangebiet auf die §§ 15 und 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (**Abfall- und Gebührensatzung**) vom 20.05.2003 hingewiesen.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

Welche Kosten aus dem Vollzug des Bebauungsplanes z.B. durch die Herstellung und Unterhaltung der künftigen öffentlichen Bereiche und Flächen innerhalb des Plangebietes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Aus der eigentlichen Baugebietsentwicklung entstehen der Stadt Wetzlar keine Kosten; die Planungskosten sowie die Kosten für die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer übernommen.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 16.07.2015, Bekanntmachung: 02.03.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB**: Frist: 12.04.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB**: Anschreiben: 08.03.2019, Frist: 12.04.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB**: 12.08.2019 – 13.09.2019, Bekanntmachung: 02.08.2019

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 Halbsatz 2 BauGB**: Anschreiben: 06.08.2019, Frist: 13.09.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 06.11.2019

Ein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für eine angemessen längere Auslegungsdauer lag nicht vor. Die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Vor der eigentlichen Entwurfsoffenlegung erfolgte eine zusätzliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage eines bereits vollständig ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs. Zwar wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung weitergehende Hinweise und hochwasserschutzbezogene Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen und ein hydraulisches Gutachten erstellt, das als Anlage zur Begründung erstmals Gegenstand der Offenlegung war, da jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen unverändert beibehalten wurden, war davon auszugehen, dass innerhalb der Auslegungsfrist die Abgabe entsprechender Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage einer hinreichenden Prüfung der Planunterlagen möglich war.

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 23.09.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 26.02.2019
- Schalltechnische Untersuchung, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand: 28.02.2019
- Verkehrsuntersuchung Lahnhof Wetzlar, Heinz + Feier GmbH, Stand: 01.03.2019
- Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar, Fugro Germany Land GmbH, Stand: 05.07.2019


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