Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 402
„Bahnhofstraße“

6. Änderung

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 10.10.2025

Stadt Wetzlar, Stadtplanungsamt

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4

2 Veranlassung und Planziel ... 4

3 Zur Entwicklung des räumlichen Geltungsbereiches ... 5

3.1 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ ... 5

3.2 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung ... 6

3.3 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung ... 7

3.4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 3. Änderung ... 9

3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 4. Änderung ... 9

3.6 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 5. Änderung ... 10

3.7 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung ... 11

4 Räumlicher Geltungsbereich ... 11

5 Raumordnung und Landesplanung, vorbereitende Bauleitplanung ... 11

5.1 Regionalplanung ... 11

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 12

6 Informelle Planungen ... 13

6.1 Innenstadtentwicklungskonzept und Rahmenplan Bahnhofstraße ... 14

6.2 Integriertes Handlungskonzept „Quartiere an der Lahn“ ... 15

6.3 Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe ... 19

6.4 Klimaanalyse Stadt Wetzlar ... 21

6.5 Vergnügungsstätten der Unterart Spiel ... 24

7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 27

8 Beschleunigtes Verfahren ... 27

9 Städtebauliche Konzeption ... 29

10 Inhalt und Festsetzungen ... 31

10.1 Art der baulichen Nutzung ... 31

10.1.1 Urbanes Gebiet ... 31

10.1.2 Kerngebiet ... 33

10.2 Maß der baulichen Nutzung ... 33

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 35

10.4 Verkehrsflächen ... 36

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 37

11.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 37

11.2 Werbeanlagen ... 37

11.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 38

12 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 38

13 Grünflächen und Lahnuferweg ... 40

14 Berücksichtigung umweltschützender Belange 42
14.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 42
14.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben 42
14.3 Landschaftsschutzgebiet 43
15 Immissionsschutz 44
16 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 46
17 Altlasten und Bodenbelastungen 52
18 Denkmalschutz 55
19 Kampfmittel 55
20 Hinweise und sonstige Infrastruktur 56
21 Bodenordnung 57
22 Kosten 57

1 Vorbemerkungen

Östlich der Bahnhofstraße, einer Stadterweiterung, die auf den Bahnbau Mitte des 19ten Jahrhunderts zurückgeht, befindet sich ein Areal, das ursprünglich für den Bau einer Spinnerei und Weberei erschlossen wurde. In den 1960er Jahren übernahm ein Wetzlarer Traditionsunternehmen den Gebäudekomplex und fertigte hier Projektoren. Ende der 1980er Jahre wurde das Gelände geräumt und die „Lahnhof-Passage“ errichtet. Bei der eingeschossigen „Ladenstadt“ handelte es sich nur um eine Zwischennutzung in, bezogen auf die Standortanforderungen des Einzelhandels, ungünstiger Lage, die im Wettbewerb mit der Bahnhofstraße und dem 2005 eröffneten Einkaufszentrum „Forum Wetzlar“ keinen Bestand hatte.

Mit dem 2011 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ hat die Stadt Wetzlar das Gelände erstmals beplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Neubebauung zwischen der hier auf einer Hochstraße geführten B49 bzw. der Spinnereistraße, der Lahn und der Bebauung östlich entlang Bahnhofstraße zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Die 2019 als Satzung beschlossene 2. Änderung wurde beklagt. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof in Kassel hat dem Normenkontrollantrag am 17.01.2023 stattgegeben. Maßgeblich für das Urteil war die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung, sie sei nicht mit dem Vorgängerbebauungsplan abgestimmt. Einer solchen Abstimmung habe es jedoch bedurft, weil das Plangebiet der 2. Änderung mit demjenigen der 1. Änderung nicht vollständig deckungsgleich war und der hierdurch begründete städtebauliche Konflikt einer Lösung bedurft hätte.

Mit der vorliegenden 6. Änderung soll den vom VGH vorgetragenen Beanstandungen abgeholfen werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 28.03.2023 gefasst.

2 Veranlassung und Planziel

Die nachfolgenden Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung entnommen, denn die grundsätzlichen Ziele der Bauleitplanung gelten auch für den um die Anwesen Spinnereistraße 6 und das unmittelbar benachbarte DLRG-Gelände Spinnereistraße 20 erweiterten räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung:

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.

Während der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung nur den Bereich der ehem. Lahnhof-Passage und die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße umfasst, schließt der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung auch die östlich angrenzenden Flächen ein, soweit sie bereits im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung liegen. Die städtebauliche Begründung liegt insbesondere in der Umwidmung der in der 1. Änderung ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen in Bauland, um auch hier das Angebot zur Realisierung zusätzlichen Wohnraumes unmittelbar an der Lahn zu schaffen. Zudem sollen nicht wesentliche störende gewerbliche Nutzungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen zugelassen werden können.

3 Zur Entwicklung des räumlichen Geltungsbereiches

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Auftrag ist damit zeitlich und räumlich begrenzt. Entsprechend umfassen die verschiedenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ unterschiedliche Teilbereiche. Sie werden nachfolgend erläutert.

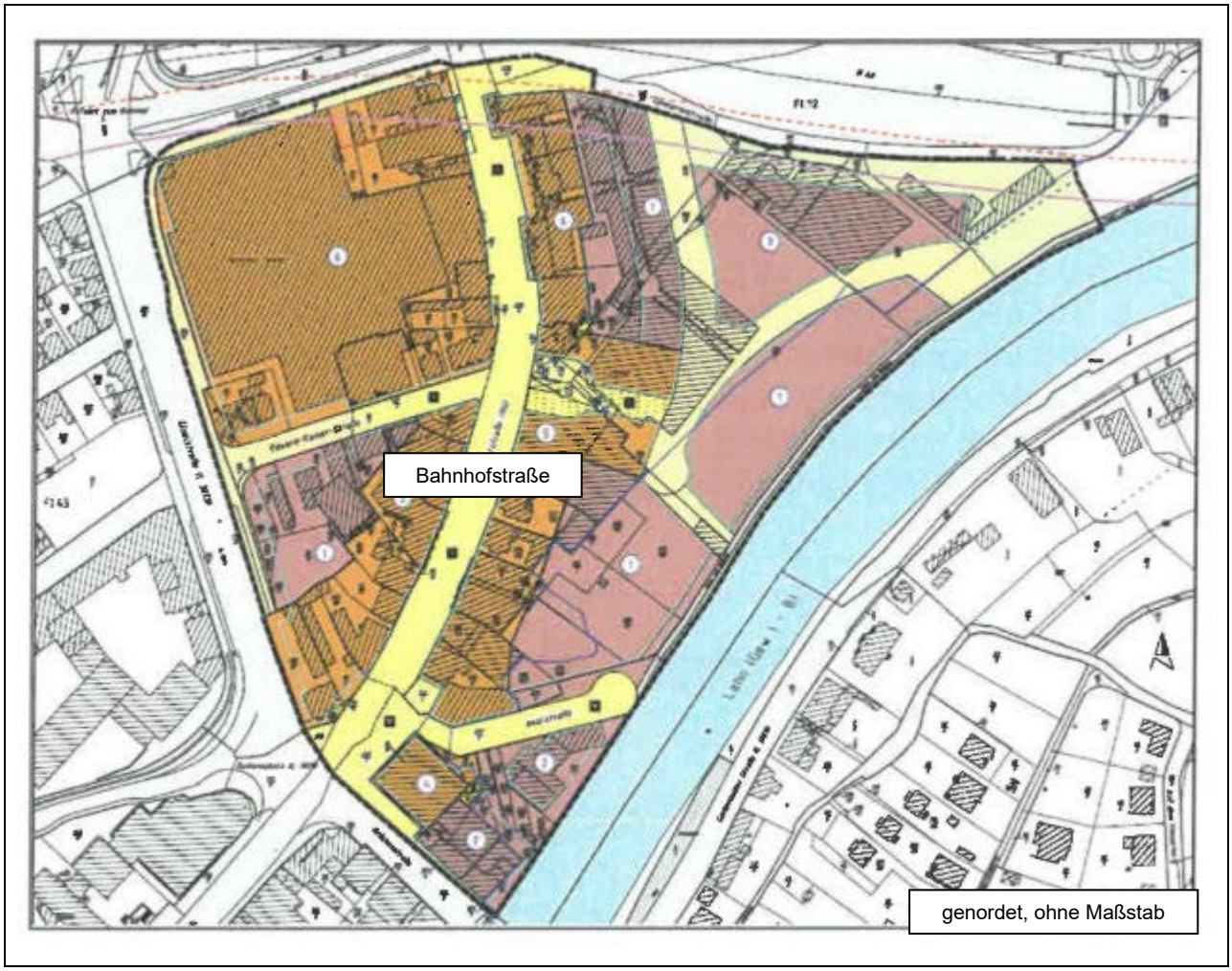
3.1 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße" wurde am 30.06.2011 rechtswirksam. Der Bebauungsplan weist Kerngebiet i.S. § 7 Baunutzungsverordnung und Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO aus. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird in der Begründung wie folgt formuliert:

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche und sonstige Nutzung des Bereiches, um die Bahnhofstraße aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. (. ..) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich Bahnhofstraße, Eduard-Kaiser-Straße, Inselstraße und Brückenstraße Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Wohnen zu stärken und Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben, abzuwehren. Mit dem Bebauungsplan wird man darüber hinaus dem aktuellen Steuerungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spie/hallen gerecht. So sollen durch textliche Festsetzungen weitere Ansiedlungsvorhaben für o.g. Maßnahmen in dem durch den „Trading-Down-Effekt“ bedrohten Bereich gesteuert bzw. ausgeschlossen werden.

Für den östlichen Teilbereich zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und Lahn setzt der Bebauungsplan eine innere Erschließungsstraße mit Verbindungen zum Lahnuferweg fest. Dadurch ergeben sich vier neue Baufelder, die als Mischgebiet gewidmet werden. Hier ermöglicht der Bebauungsplan eine verdichtete bis zu fünfgeschossige Bebauung, die für Wohnzwecke, aber auch für Handel, Dienstleistungseinrichtungen oder andere mischgebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen ist.

Abb. 1: Plankarte Bebauungsplan „Bahnhofstraße“



Nordöstlich der Bahnhofstraße noch gut erkennbar ist die „Lahnhof-Passage“ mit dem mittigen Erschließungsgang, an dem beidseitig Ladengeschäfte angeordnet waren. Östlich abgesetzt erkennbar sind zwei Gebäudekomplexe. Im ersten befand sich die Diskothek Mäx. Das zweite diente und dient dem DLRG. Bereits der Bebauungsplan 2011 sieht als Voraussetzung für seinen Vollzug eine vollständige oder zumindest teilweise Niederlegung der Bestandsbebauung vor.

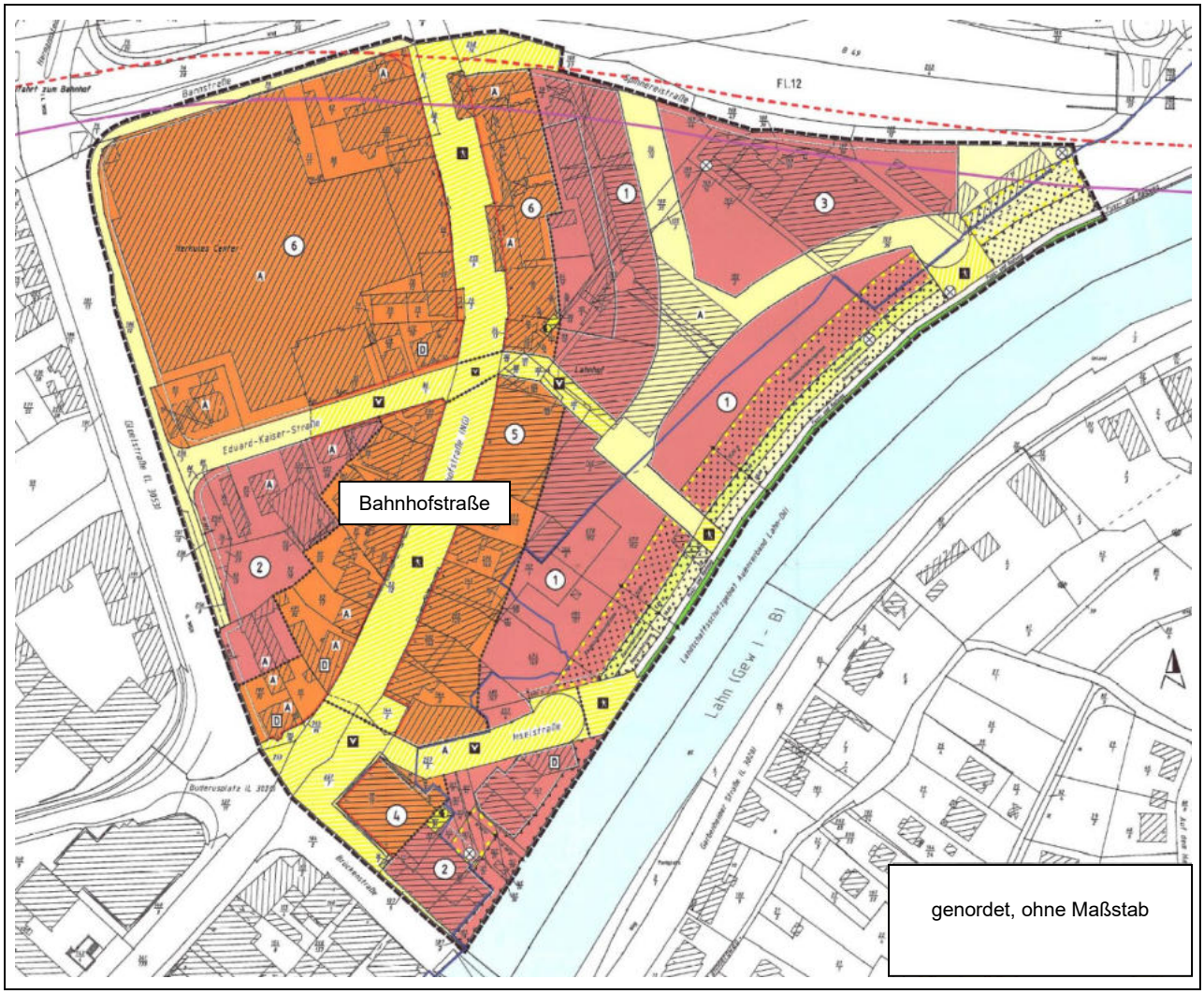
3.2 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung wurde am 18.09.2013 als Satzung beschlossen und am 19.10.2013 bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" berührt im südöstlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die 1. Änderung dient insbesondere der Integration von wasserwirtschaftlichen Belangen und wasserrechtlichen Vorgaben. So wird eine 15 m breite Bauverbotszone entlang der Lahn als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. An die Bauverbotszone schließt sich eine 15 m breite Baubeschränkungszone an. Diese wird als Mischgebiet ausgewiesen, um Hochbauten zulassen zu können, die durch eine geeignete Bauweise (z.B. durch Aufständerung) sicherstellen, dass der Hochwasserabfluss nicht eingeschränkt wird. Der Retentionsraumausgleich in den sonstigen Stauraum muss jeweils nachgewiesen werden.

Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Inselstraße und Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geänderte Situation. Gleichzeitig werden die Baugrenzen und Baulinien sowie die textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Abb. 2: Plankarte Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ 1. Änderung



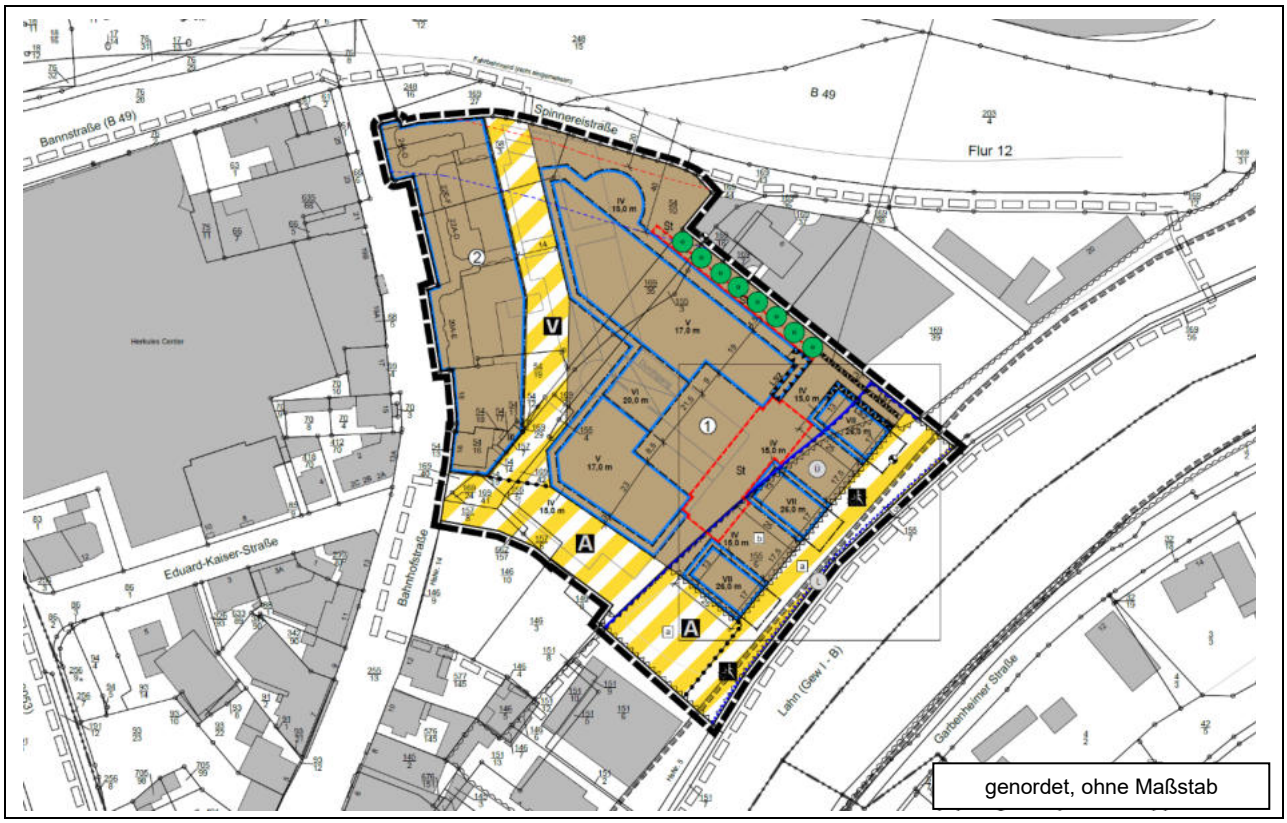
Der Verkehrsflächenanteil wird im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches gegenüber dem Bebauungsplan 2011 zwar reduziert. Sein Vollzug setzt aber unverändert eine Baufreistellung wesentlicher Flächenanteile voraus.

3.3 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung

Während der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung 2013 noch dem des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße" 2011 entspricht, beschränkt sich der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung auf die Anwesen östlich entlang der Bahnhofstraße und die gewerbliche Konversionsfläche der ehem. Lahnhof-Passage nebst zugehörigen Stellplätzen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung wurde am 16.07.2015 gefasst. Die Aufstellung erfolgt als Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Am 06.11.2019 entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan wird am 14.11.2019 ausgefertigt und am 20.11.2019 in der Wetzlarer Neuen Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung



Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst neben den bestehenden Geschäftsgebäuden an der Bahnhofstraße die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung noch vorhandenen Baulichkeiten der „Lahnhof-Passage“ sowie den von der Spinnereistraße ausgehenden Zufahrtsbereich einschließlich Stellplatzanlage. Hinzu kommen kleinere Grünflächen entlang des Lahnuferweges mit vorhandenen Laubbäumen und Laubsträuchern. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bleibt längs der Lahn geringfügig hinter der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2011 und der 1. Änderung 2013 zurück, um einer zukünftigen Umgestaltung des Lahnuferbereiches nicht vorzugreifen.

Der gegen die 2. Änderung gerichtete Normenkontrollantrag wird von den Antragstellern u.a. damit begründet, dass sie u.a. bezogen auf die Straßenverkehrsflächen nicht mit dem Vorgängerbebauungsplan abgestimmt sei. Einer solchen Abstimmung habe es jedoch bedurft, weil das Plangebiet der 2. Änderung mit demjenigen der 1. Änderung nicht vollständig deckungsgleich sei, sondern hinter dessen Grenzen zurückbleibe. Dem ist der VGH in seiner Entscheidung gefolgt. Es fehle an der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Abgrenzung zu den nordöstlich angrenzenden Grundstücken von keiner erkennbaren planerischen Konzeption getragen sei. Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung wurde daher als unwirksam erkannt.

3.4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangt 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 zurückgebaut. Hier steht inzwischen der Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Um dieses „MODUS 3“ errichten zu können, werden im Zuge der 3. Änderung Anpassungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung notwendig. Gleichzeitig soll durch 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. Ergänzend werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz, zu den Dachformen und deren Ausgestaltung sowie zur Fassadengestaltung angepasst.

Abb. 4: Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ 3. und 5. Änderung

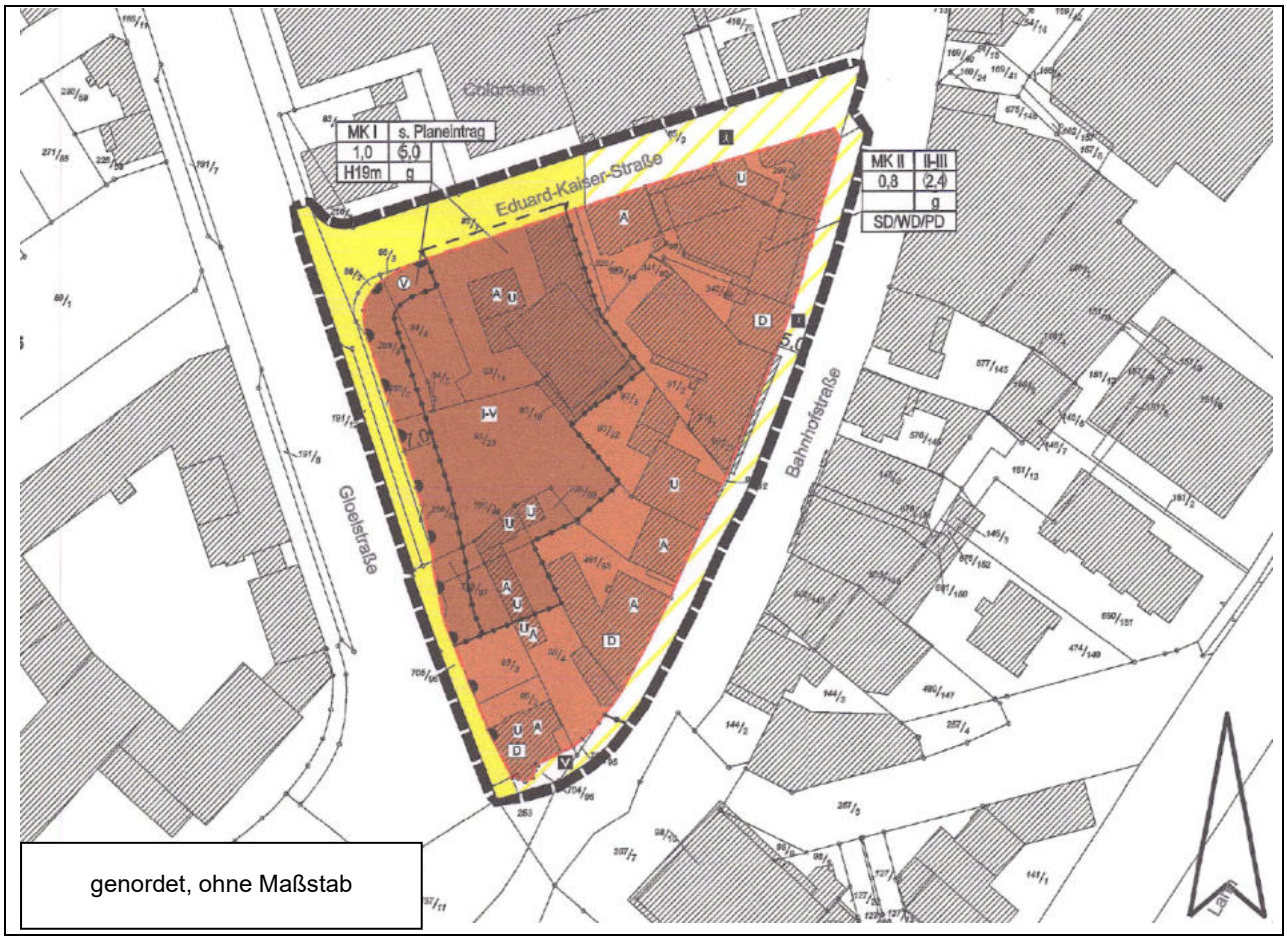
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Abbildung 4 zeigt die Planzeichnungen der 3. und der 5. Änderung, deren räumlicher Geltungsbereich deckungsgleich ist. Die Ausführungen zu der 5. Änderung enthält Kapitel 2.6.

3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 4. Änderung wurde am 16.03.2017 als Satzung beschlossen und am 23.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der rechtswirksame Bebauungsplan überplant eine rd. 1,2 ha große Fläche südlich des Einkaufszentrums „Coloraden“ (ehem. „Herkules.Center“) zwischen Eduard-Kaiser-Straße, Bahnhofstraße und Gloelstraße, um die für ein konkretes Neubauvorhaben erforderlichen Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2011 vornehmen zu können.

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 4. Änderung



Wie aus Abbildung 4 ersichtlich, liegt der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung westlich der Bahnhofstraße. Eine räumliche Verbindung zu dem Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung besteht nicht.

3.6 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wurde am 16.03.2027 als Satzung beschlossen und am 23.03.20217 ortsüblich bekannt gemacht. Ihr räumlicher Geltungsbereich entspricht dem der 3. Änderung. Die Planzeichnung ist auf dem rechten Bild von Abbildung 4 zu sehen.

Im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung bietet sich die Aufstockung der geplanten Bebauung für eine zusätzliche Wohnung mit Blick zur Lahn an, die nach den in der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig war. Mit der 5. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Bebauungskonzeption geschaffen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 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.

3.7 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung

Planziel der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ ist Behebung der vom VGH beanstandeten Mängel. Hierzu wird der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung um die östlich angrenzenden Flächen erweitert, soweit diese bereits im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2011 liegen. Auch die bei der 2. Änderung ausgesparten Grün- und Freiflächenentlang der Lahn werden einbezogen. Die auf der Grundlage der 2. Änderung entstandene Bebauung wird ebenso gewürdigt, wie nachbarschaftliche Belange und die seit dem Satzungsbeschluss über die 2. Änderung festzustellenden Rahmenbedingen u.a. betreffend den Immissions- und den Artenschutz.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung umfasst entlang der Bahnhofstraße die Anwesen Bahnhofstraße 16 - 24 und in der Spinnereistraße das Gelände der ehem. Lahnhof-Passage, das Gelände der früheren Diskothek Mäx und das DLRG-Gelände. Hinzu kommen die Grün- und Freiflächen im Übergang zur Lahn. So kann der Nachweis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geführt werden.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

Norden:	Spinnereistraße, B49 (Hochstraße)
Osten:	Grünflächen, Lahnuferweg (Radfernweg R7), Bundeswasserstraße Lahn
Süden:	Bundeswasserstraße Lahn, Pflegeeinrichtung „Haus Königsberg an der Lahn“, Wohn- und Geschäftshäuser
Westen:	Bahnhofstraße mit Hauptgeschäftszentrum und Fußgängerzone

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,12 ha. Hiervon entfallen auf das Urbane Gebiet rd. 1,82 ha, auf das Kerngebiet rd. 0,53 ha, auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,51 ha und auf die Grünflächen rd. 0,25 ha.

5 Raumordnung und Landesplanung, vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Regionalplan Mittelhessen zeichnerisch und textlich dargestellt.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, d.h. der vorbereitenden Bauleitplanung zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt.

5.1 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass die Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar 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. Die durch den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung vorbereitete verdichtete Bebauung mit bis zu 7 Geschossen trägt der Innenstadtlage Rechnung. Eine Wiederherstellung von Flächen für die Kalt- und Frischluftentstehung auf dem seit über 100 Jahren bebauten und gewerblich genutzten Bereich scheidet aus. Allerdings beinhaltet der Bebauungsplan für die neu zu bebauenden Flächen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die eine Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit hoher städtebaulicher Dichte ermöglichen, gleichzeitig aber den Luftaustausch gewährleiten. Zudem werden im Vergleich zu der früheren Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt. Schließlich erfolgt auf den Dachflächen der künftigen Gebäude eine extensive Begrünung, sodass insgesamt eine Verbesserung der kleinräumigen stadtklimatischen Verhältnisse erzielt werden kann.

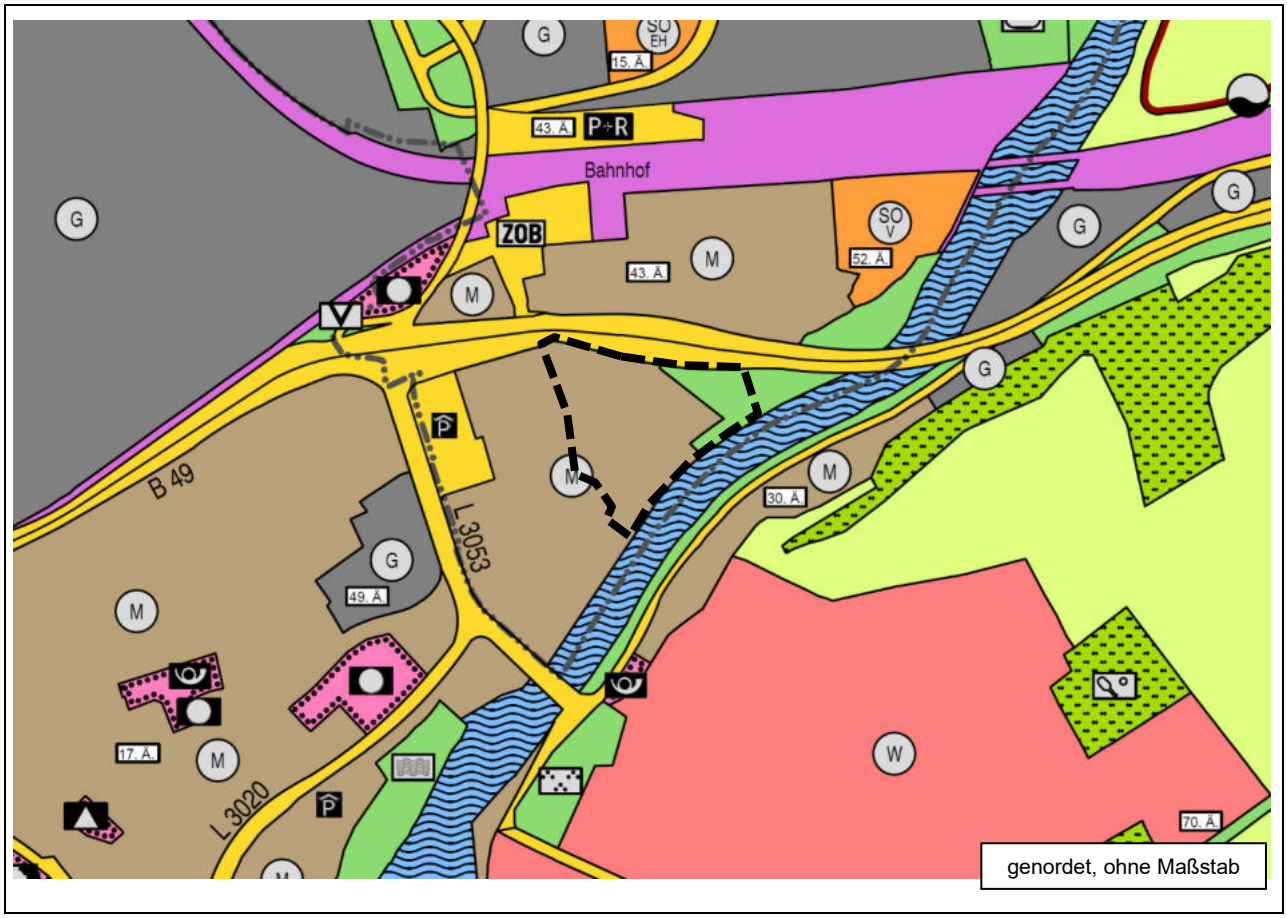
In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz* sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen. Unbebaute, gewässernahe Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern diese Gebietskategorie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt ist, ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beizumessen. Den Grundsätzen der Raumordnung ist dadurch Rechnung getragen, dass die innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes bzw. des Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ100) stehenden „Kranhäuser“ so errichtet wurden, dass rechnerisch kein Retentionsraumverlust eintritt. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Der Hochwasserabfluss wird nicht beeinträchtigt. Die im Zuge der 6. Änderung in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flächen werden, soweit sie im Überschwemmungsgebiet liegen, nicht als Baugebiet, sondern als Grünflächen gewidmet.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar datiert auf das Jahr 1981. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch Änderungen oder Ergänzungen erfahren hat, gemäß § 6 Abs. 6 BauGB neu bekanntzumachen. Die Bekanntmachung des digitalisierten Flächennutzungsplanes erfolgte am 19.01.2024 in der Wetzlarer Neuen Zeitung mit dem Hinweis, dass die Neubekanntmachung allein deklaratorische Wirkung hat. Maßgeblich ist weiterhin der förmlich aufgestellte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen und Ergänzungen, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind.[1]

[1] Die Neufassung des digitalisierten Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar sowie die ursprüngliche Planfassung, die Ergänzungs- und Änderungspläne und die Begründung können im Neuen Rathaus der Stadt Wetzlar, Ernst-Leitz-Straße 30, beim Amt für Stadtentwicklung nach Terminvereinbarung von jedermann eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden. Die Neufassung ist zudem unter https://www.wetzlar.de/flaechennutzungsplanung einsehbar.

Abb. 6: Neufassung des digitalisierten Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, Lage des Plangebietes angedeutet)



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung im Original und in der digitalisierten Neufassung als Gemischte Baufläche, Bestand, und Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dar. Die gemischte Baufläche umfasst die zur Ausweisung vorgesehenen Baugebiete – Urbanes Gebiet und Kerngebiet – einschließlich der bis an die Lahn heranreichenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Einzige Ausnahme bildet das DLRG-Gelände, das ebenso wie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb der dargestellten Grünfläche liegt.

Die die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

6 Informelle Planungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Ergebnisse der von der Gemeinde, hier der Stadt Wetzlar, beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder von ihr beschlossenen sonstigen städtebauliche Planungen zu berücksichtigten. Anzusprechen sind Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung das Innenstadtentwicklungskonzept 2012, der Rahmenplan „Bahnhofstraße“ 2015, das Vergnügungsstätten-Konzept 2016, das im Rahmen

des Förderprogramms „Stadtumbau“ erstellte integrierte Handlungskonzept „Quartiere an der Lahn“ 2018 und das Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe KIWA.

6.1 Innenstadtentwicklungskonzept und Rahmenplan Bahnhofstraße

Im Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Wetzlar von 2012 wird das Bahnhofsquartier als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet.[2] Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto - in der Regel nähere man sich der Stadt über dieses Quartier.

Als Aushängeschild für die Stadt wird 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 kommen einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine große 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 der ehem. Lahnhof-Passage 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 2015 wurde 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-Passage 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.

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*

[2] Büro 5: Innenstadtentwicklungskonzept Wetzlar, Maastricht 2012

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 […]“.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung sollte hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Soweit er vor der Entscheidung des VGH vollzogen werden konnte, hat er einen wesentlichen 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.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung übernimmt die im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung erarbeitete städtebauliche Konzeption und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Entwicklung des Quartieres unter Einbeziehung des Anwesens Spinnereistraße 6 und des DLRG-Geländes und der zur Lahn hin vorgelagerten Grünflächen vervollständigen zu können.

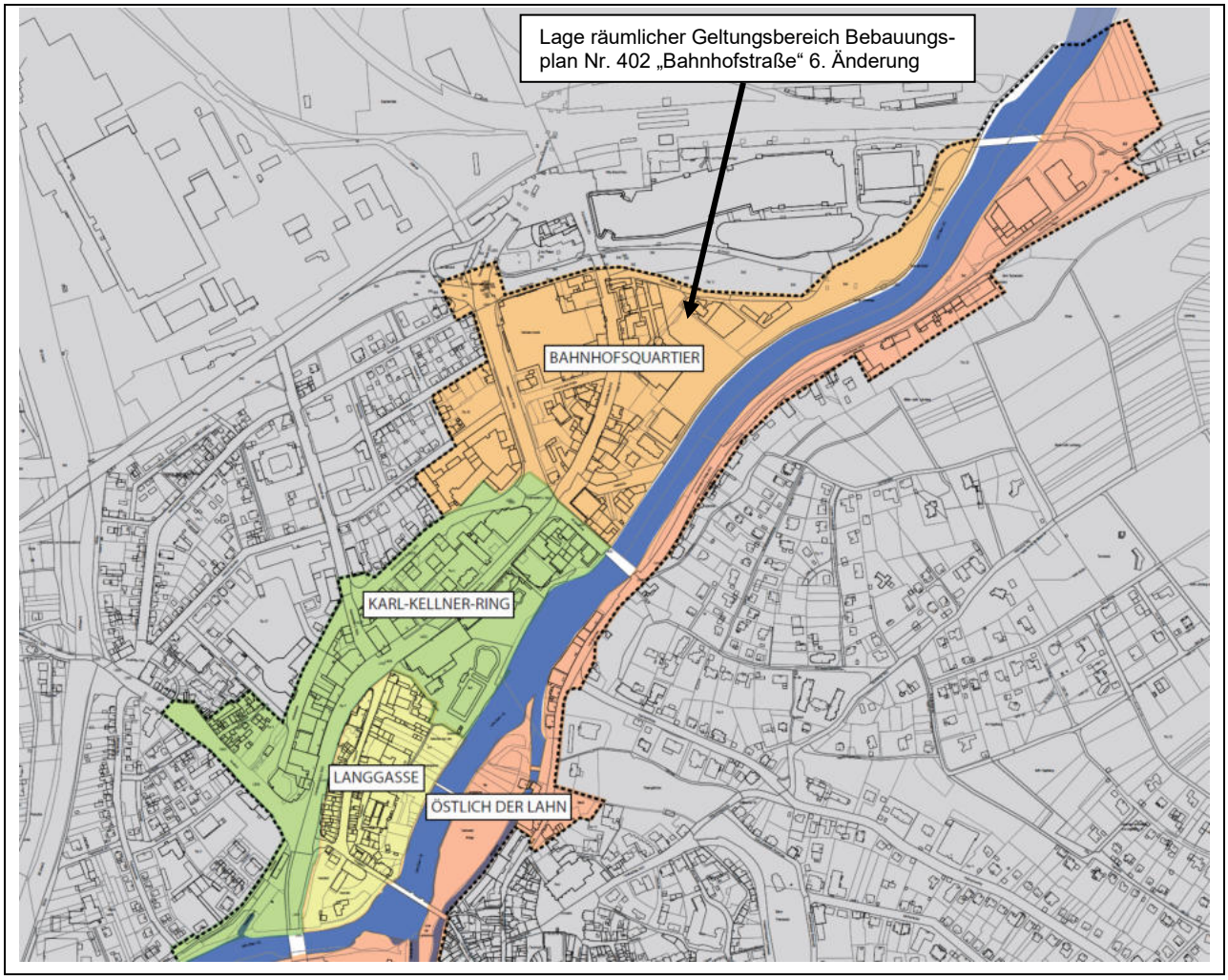
6.2 Integriertes Handlungskonzept „Quartiere an der Lahn“

Die Stadt Wetzlar wurde 2016 mit dem Gebiet „Quartiere an der Lahn“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen.

Die Gutachter[3] regen an, das Entwicklungspotential der Flächen entlang der Lahn zukünftig stärker zu nutzen. Das Untersuchungsgebiet umfasst entsprechend die am Lahnufer liegenden Innenstadtquartiere bis zur Moritz-Hensoldt-Straße und Seibertstraße im Westen. Die Lahn selbst ist mit ihrem östlichen Uferbereich und der Colchester-Anlage ebenfalls eingeschlossen. Das Untersuchungsgebiet lässt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten in vier Teilgebiete untergliedern. Dies sind im Norden das Quartier rund um die Bahnhofstraße, der großmaßstäblich bebaute, in Nord-Süd-Richtung langgestreckte Karl-Kellner-Ring, das Teilgebiet rund um den historischen Bereich Langgasse/Hintergasse und das von Freiflächen geprägte Gebiet östlich der Lahn.

[3] Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt

Abb. 7: Gebietseinteilung Quartiere an der Lahn



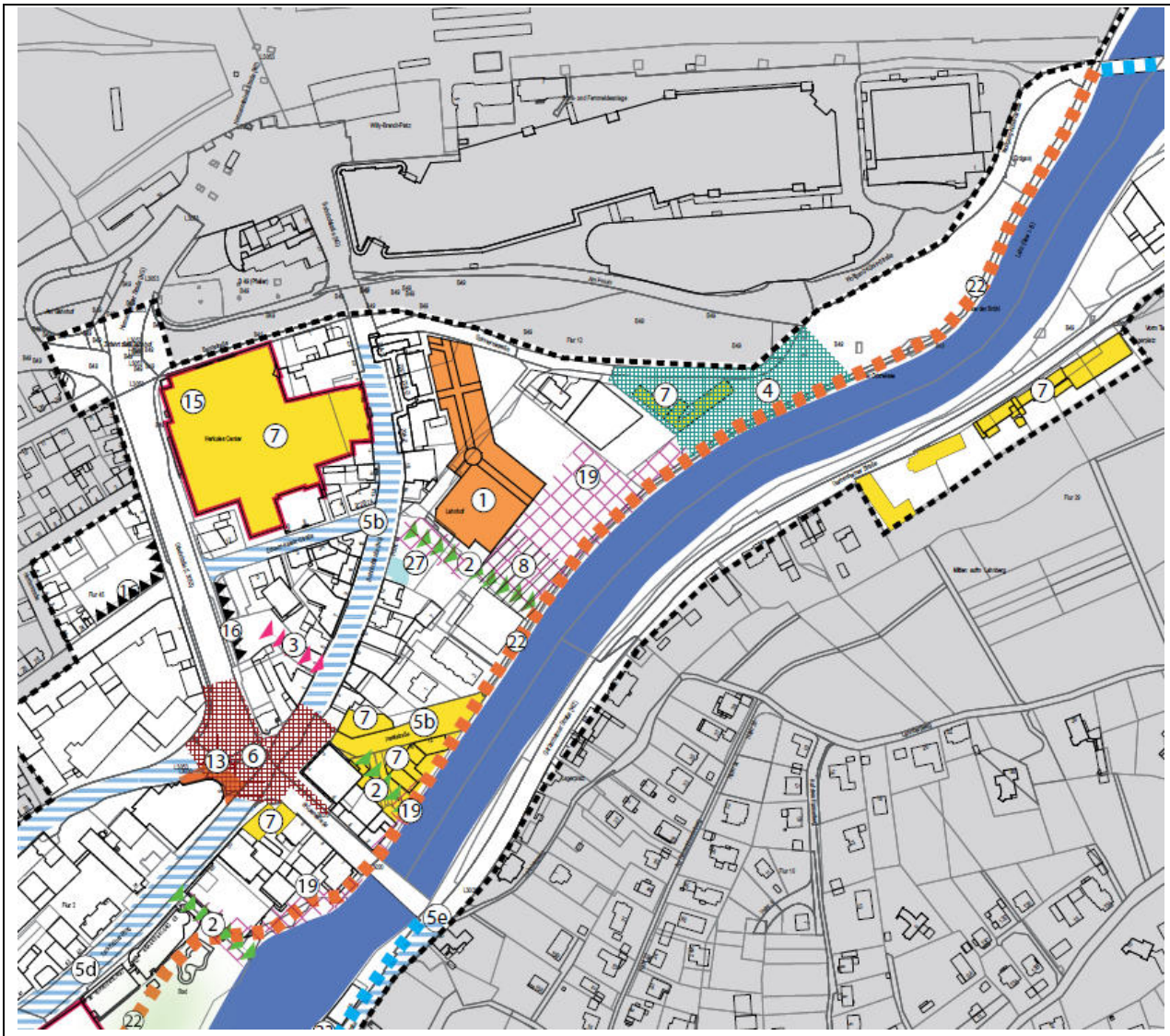
Nach einer ausführlichen Analyse der städtebaulichen und sozialräumlichen Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebietes, genannt werden Bevölkerung und Demographie, Wohnen, Städtebau und Stadtgestalt, grüne und blaue Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, Energie, Umwelt- und Klimaschutz, soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit, Sport, Wirtschaftsstruktur und Arbeit, werden Handlungsfelder und Entwicklungsziele herausgearbeitet, die wiederum in konkrete Maßnahmen und Projekte münden. Abbildung 8 zeigt die für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung relevanten Maßnahmen und Projekte. Die nachfolgenden Ausführungen geben den Erfüllungsstand Frühjahr 2025 wieder.

- Rückbau des Lahnhofes: Der Rückbau ist erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung schafft das Bauplanungsrecht, um die noch verbliebenen Freiflächen einer Bebauung zuführen zu können.
- Verbesserung der Zuwegung zur Lahn: Der Durchgang von der Bahnhofstraße zum Lahnufer ist neu gestaltet.
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten bzw. Erstellung von Machbarkeitsstudien für das DLRG-Gelände und die angrenzenden Flächen sowie Ausbau und Erweiterung des Wassersportangebotes. Die Pläne zum Ausbau und zur Erweiterung des Wassersportangebotes sind derzeit zwar zurückgestellt. Der

Standort empfiehlt sich aber auch für eine urbane Nachnutzung. Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung weist das DLRG-Gelände entsprechend als Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO aus, innerhalb dessen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Das Angebot des Bebauungsplanes schränkt die zukünftige Nutzung damit nicht ein. Eine räumliche Einschränkung ergibt sich aber aus dem Erfordernis, zwischen dem DLRG-Gelände und der Lahn ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Es ist daher folgerichtig, dass der Bebauungsplan einen Baugebietstyp wählt, innerhalb dessen auch sonstige Nutzungen, genannt sein z.B. Wohnen und Gewerbe, allgemein zulässig sind.

- Neubau eines Spiel-/Quartiersplatzes, Gestaltung der Flächen entlang der Lahn und Neugestaltung des Lahnuferweges: Die drei Maßnahmenempfehlungen korrespondieren miteinander und sollen bei der Gestaltung der Flächen zwischen dem Urbanen Gebiet und der Lahn berücksichtigt werden.

Abb. 8: Maßnahmen und Projekte (Ausschnitt)



Zeichenerklärung zu den Anregungen für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße2 6. Änderung liegenden Flächen:

1	Rückbau Lahnhof
2	Verbesserung der Zuwegung zur Lahn
4	Ausbau und Erweiterung Wassersport
7	Nutzungskonzepte/Machbarkeitsstudien erarbeiten
8	Neubau Spielplatz/Quartiersplatz
19	Flächengestaltung, Erschließung und Neugestaltung entlang der Lahn
22	Neugestaltung Lahnuferweg

Wesentlicher Leitgedanke des integrierten Handlungskonzeptes ist es, den Flussraum als Lebensraum für Erholung, Freizeit und Tourismus zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung leistet durch die differenzierte Ausweisung von Bauflächen vorzugsweise für Mehrfamilienhäuser auf den gewerblichen Konversionsflächen und die Sicherung von Frei- und Grünflächen entlang der Lahn seinen Beitrag zur Schaffung attraktiver Wohngebäude und ebensolcher allgemein zugänglicher Aufenthaltsflächen an der Lahn.

6.3 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.

Als vordringlich angesehen wurde und wird die Schaffung eines durchgängigen Uferweges und durchgängiger öffentlicher Grünräume an den Flussufern. Besondere Bedeutung kommt dem Lückenschluss des Lahnuferweges im Bereich der Hausertorbrücke und der Alten Lahnbrücke unweit westlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung zu. Hinzu kommt die Neuanlage einer Grünfläche hinter dem Lahnhof, d.h. zwischen den neuen „Kranhäusern“ und der Lahn und die Neugestaltung des Lahnuferweges bis zur Rittal-Arena. Im Kontext mit dem Bebauungsplan sollen die Vorschläge skizziert werden, die dessen räumlichen Geltungsbereich unmittelbar betreffen:

P3: Gestaltung öffentlicher Freiräume an der Lahn im Bereich hinter dem Lahnhof

Die Gestaltung der Freiflächen hinter dem Lahnhof steht in einem engen Zusammenhang mit den dort geplanten Hochbaumaßnahmen. Ziel ist es, hier großzügige öffentliche Freiräume zu schaffen, die das Quartier Bahnhofstraße mit dem Lahnufer verbinden. Herzstück des Konzeptes ist die Schaffung eines modernen Fußgängerbereiches mit Gastronomie und Aufenthaltsmöglichkeiten, der von der Bahnhofstraße direkt an die Lahn führt. Am Lahnufer besteht die Möglichkeit, den Fluss über Sitzstufen zugänglich zu machen. Auch in den Weg- und Platzflächen soll das Thema „Wasser“ erlebbar gemacht werden, zum Beispiel über die Inszenierung eines stilisierten Flusslaufes oder die Installation von Wasserspielen. Flussaufwärts an die Verbindungsachse anschließend bietet sich die Option an, eine großzügige Promenade am Lahnufer zu schaffen. (…)

P7 Umgestaltung und Verbreiterung Lahnuferweg zwischen Taubensteinbrücke und Lahnhof

Dieser Abschnitt des Lahnuferweges ist durch eine sehr hohe Frequenz von Radfahrern und Fußgängern geprägt. Deshalb wurde in den Zuhörbegehungen wiederholt angeregt, den Weg hier zu verbreitern und Mehrfachnutzungen zuzulassen oder ggf. die unterschiedlichen Nutzungsarten zu trennen. Bei zukünftigen Maßnahmen bietet sich an, den Uferweg falls möglich etwas weiter weg vom Ufer verlaufen zu lassen und damit den Vegetationsstreifen an der Lahn zu verbreitern. Im Zuge einer Neuordnung des DLRG-Geländes bietet sich an, Fuß- und Radweg voneinander zu trennen und dadurch eine beruhigte Flanierzone entlang des Ufers zu schaffen. Im neu gestalteten Umfeld des Lahnhofes bietet sich die Möglichkeit, beide Wege wieder zusammen zu führen und in diesem Abschnitt eine großzügige Uferpromenade auszubilden. (…)

M3 Liegemöglichkeiten an der Lahn schaffen

Die Anregung, Liegeflächen an der Lahn zu schaffen, kann neben der flächenhaften Ausweisung bestimmter dafür geeigneter Bereiche auch die Entwicklung und Installation von Ausstattungselementen, z. B. überdimensionierten Liegen, sein. Die Liegen sollten einen Wiedererkennungswert haben und eine Wetzlarer Besonderheit darstellen. Spiel- und Liegewiesen sollten durch eine ansprechende Beschilderung, die sich

grafisch und konzeptionell in die touristische Beschilderungssystematik der Stadt Wetzlar einfügt, klar erkennbar sein und der Nutzung entsprechend intensiv gepflegt werden.

Für den Abschnitt vor den auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung genehmigten und errichteten Kranhäusern liegt bereits ein Entwurf vor. Dieser sieht einen leicht gezackten Verlauf des Lahnuferweges vor, um durch die Längenbegrenzung der einzelnen Abschnitte Radfahrer zu einer angemessenen Geschwindigkeit zu animieren und damit das Konfliktpotenzial zwischen Radfahrern und Fußfängern zu reduzieren.

Mussten die früheren Treidelpfade funktionsbedingt nah am Gewässer verlaufen, kann der Lahnuferweg mit unterschiedlichen Abständen arbeiten. Hierdurch entstehen kleinere Flächen zwischen dem Weg und der Lahn, die auch mit Bäumen bepflanzt werden können, um die Gestaltungsvielfalt und die Attraktivität zu erhöhen. Attraktivitätssteigernd sind auch die Sitzgelegenheiten und der „Balkon“ über der Lahn am Ende der vorrangig auch dem Aufenthalt dienenden Verbindung zur Bahnhofstraße.[4]

Abb. 9: Gestaltungsvorschlag Lahnuferpromenade (RB+P, Kassel, 07/2024)

genordet, ohne Maßstab

Für die öffentlichen Grünflächen zwischen dem Anwesen Spinnereistraße 6, dem DLRG-Gelände und der Lahn liegen bisher noch keine konkreten Planungen vor, da zunächst das Regenrückhaltebecken abschließend berechnet, geplant und mit den zuständigen Behörden abgestimmt sein muss. Die in dem

[4] Bei der dunkleren Fläche am westlichen Kranhaus handelt es sich um die Außensitzflächen des im Erdgeschoss untergebrachten Restaurants.

Gestaltungsvorschlag eingetragene Freifläche mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten ist geplant, im Detail aber auf das technische Bauwerk des RRB abzustimmen.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung weist entlang der Lahn Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich“ und „Fußgängerbereich und Radweg“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit integriertem RRB“ aus. Zwischen dem noch zur Bundeswasserstraße gehörenden Lahnuferweg und dem Gewässer liegt noch eine Fläche, die als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Ufersaum“ gewidmet wird. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sie für die Gestaltungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes keine ungewollten Einschränkungen darstellen. Der Bebauungsplan leistet insoweit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der im Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe dargelegten Ziele zur weiteren Entwicklung des Lahnuferbereiches. 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.

6.4 Klimaanalyse Stadt Wetzlar

Im Jahr 2022/23 wurde erstmalig eine Stadtklima- und Vulnerabilitätsanalyse für das Stadtgebiet von Wetzlar durchgeführt.[5] Im Fokus der Untersuchung stehen insbesondere der städtische Kaltlufthaushalt sowie die kleinräumige, sommerliche thermische Belastungssituation der Stadtbevölkerung sowohl am Tag als auch in der Nacht, welche mithilfe einer hochaufgelösten, computergestützten Modellsimulation des Wetzlarer Stadtklimas untersucht wurden.

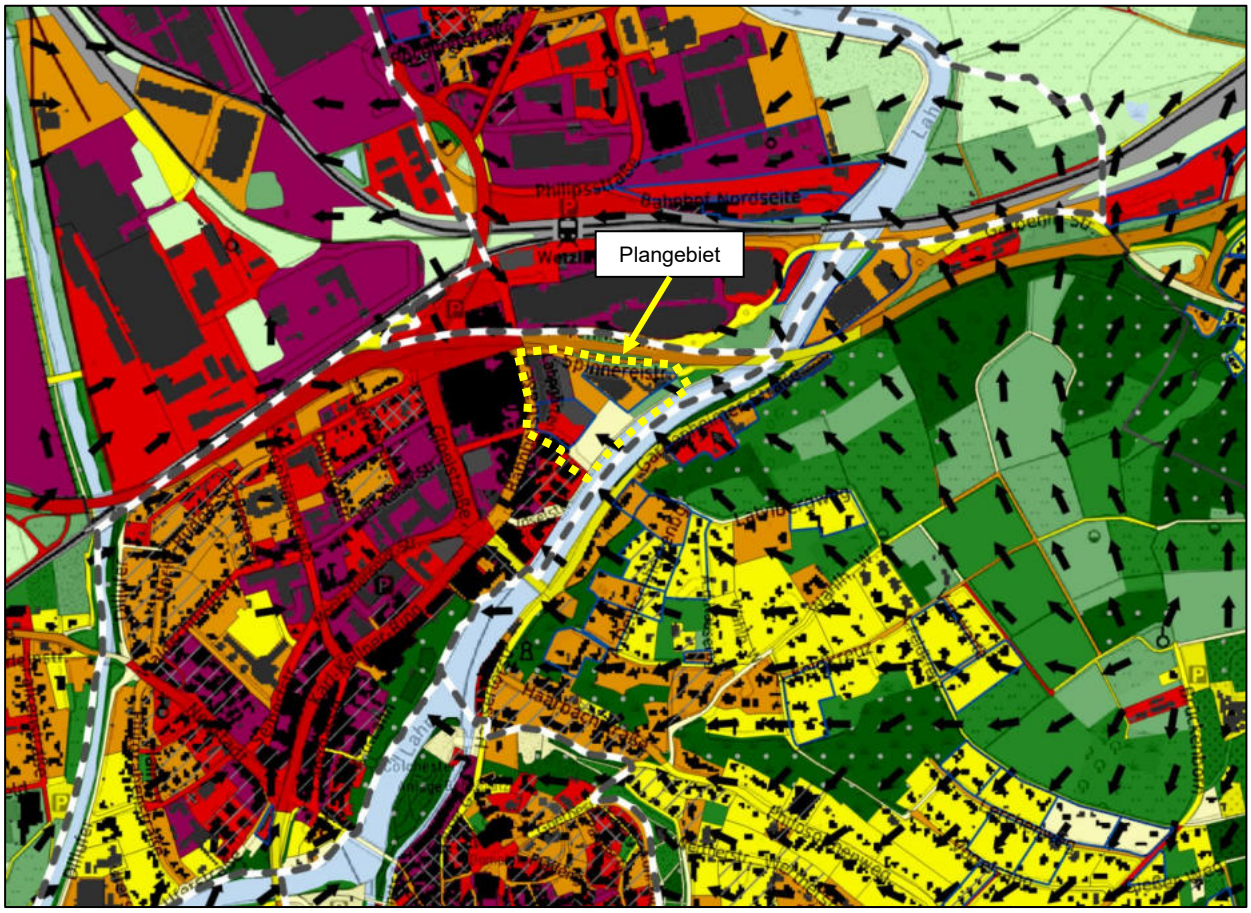
Die Ergebnisse liegen in Text und Karte vor. Das Kartenwerk macht zum einen die abgestufte Handlungspriorität zur Verbesserung des thermischen Komforts im Sommer in allen Wohn-/Arbeits- und Aufenthaltsbereichen („Wirkraum“) der Wetzlarer Stadtbevölkerung sichtbar. Zum anderen weist die Planungshinweiskarte aber auch sämtlichen Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet („Ausgleichsraum“) einen Schutzbedarf auf Grundlage der von der Stadt bereitgestellten klimaökologischen Funktionen zu.

Ergänzend zur klimaökologischen Modellierung wurde für das Wetzlarer Stadtgebiet eine Sensitivitäts- und Vulnerabilitätsanalyse durchgeführt, welche die Betroffenheit der Wetzlarer Bevölkerung gegenüber Hitzeextremen aufzeigt. Durch eine Überlagerung der Vulnerabilitätsanalyse mit den klimaökologischen Inhalten der Planungshinweiskarte (PHK) werden Räume im Wetzlarer Stadtgebiet aufgezeigt, in denen der Handlungsdruck und der Bedarf an Anpassungsmaßnahmen besonders hoch ist.

Der nachfolgende Auszug aus der PKH zeigt den Ausschnitt der Kernstadt innerhalb dessen sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ 6. Änderung befindet.

[5] GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 10/2023

Abb. 10: Auszug aus der Planungshinweiskarte (GEO-NET, Hannover 10/2023)



genordet, ohne Maßstab

Die Farbdarstellung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedeuten:

Allgemein

Grau: Gebäude Bestand

Anm.: Die Eintragung gibt den Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Klimaanalyse wieder.

Wirkraum: Siedlungsflächen und öffentlicher Raum

Stadtklimatische Handlungspriorität

Rot: Handlungspriorität 2 - Bei Nachverdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Straßensanierungen sind über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen umzusetzen (bspw. Entsiegelung, Fassadenbegrünung, Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen)

Ocker: Handlungspriorität 3 - Anforderungen wie bei Handlungspriorität 2

Hellgelb: Handlungspriorität 5 - Bei Nachverdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Straßensanierungen sind klimaökologische Standards bei allen baulichen Entwicklungen einzuhalten (bspw. Bäume, Dachbegrünung, geringe Versiegelung)

Blau: **(**Die farbliche Umrandung umfasst den südlichen Teil der ehem. Lahnhof-Passage bis an die Bahnhofstraße sowie die Anwesen Spinnereistraße 6 und 20) - Bereich mit hohe Kaltluftströmung bzw. -entstehung, die potenziell auch auf angrenzende Räume günstig wirken. Bei Vorhaben in diesen Bereichen ist die Kaltluftfunktion der Flächen zu beachten (bspw. Grünflächenerhalten, Gebäudestellung)

Anm.: Die Empfehlungen der Planungshinweiskarte wurden bei der Größe und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, den differenzierten Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Dachbegrünung berücksichtigt. Als Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität anzusprechen sind die ausgewiesenen Aufenthalts- und Fußgängerbereiche und der geplante „Balkon“ an der Lahn.

Ausgleichsraum: Grün-/Freiflächen, Landwirtschaftliche Flächen, Wald

Stadtklimatischer Schutzbedarf

Grün: Schutzbedarf Kategorie 3 - Bei Eingriffen in die Flächen ist auf die Erhaltung der jeweiligen stadtklimatischen Funktion zu achten (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung)

Anm.: Die Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (mit Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird der Ufersaum zwischen dem Lahnradweg und der Lahn.

Kaltluftprozesse im Ausgleichsraum

Bodennahes Strömungsfeld (um 4:00 Uhr, aggregiert auf eine Auflösung von 100 m)

Pfeile: Windgeschwindigkeit > 0,1 m/s

Anm.: Der Luftaustausch bleibt gewährleistet, denn die Neubebauung („Kranhäuser“ und Parkhaus) ist zwar höher als die ehem. Lahnhof-Passagen waren, aber die Abstände zwischen den Gebäuden können durchströmt werden.

Die Anmerkungen verdeutlichen, dass die wesentlichen Ergebnisse der Klimaanalyse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung bereits berücksichtigt worden sind.

Über das Anwendungsfeld der Bauleitplanung hinaus können, so die Gutachter der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, die Ergebnisse der Klimaanalyse auch in weiteren formellen und informellen Planungen der Stadt zur Anwendung kommen. Hierzu zählen u.a. die Sanierung des öffentlichen Raums, die Verkehrswegeplanung, die Grünflächenentwicklung sowie teil- oder gesamtstädtische Leitbildprozesse oder auch Fragen der Sozialplanung bzw. der Umweltgerechtigkeit.

Um diesen Eigenanspruch der Klimaanalyse sowie die insgesamt weiter steigende gesellschaftliche und damit politische Bedeutung eines gesunden Stadtklimas auch in der Zukunft adäquat bedienen zu können, empfehlen die Gutachter eine regelmäßige Fortschreibung der Analyse im Turnus von ca. 5 Jahren. Die Ergebnisse der 1. Fortschreibung werden zeigen, dass der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung auch in seinem Vollzug die stadtklimatischen Anforderungen wahrt.

6.5 Vergnügungsstätten der Unterart Spiel

Um Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten an städtebaulich verträgliche Standorte lenken zu können, hat die Stadt Wetzlar 2016 ein entsprechendes Konzept erarbeiten lassen.[6] Vergnügungsstätten sind gesetzlich nicht definiert. Bauplanungsrechtliche können Vergnügungsstätten als

Gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, die Bedienung der Spielleidenschaft oder Bedienung erotisch/sexuellen Interessen der Menschen dienen, [7]

bezeichnet werden. Die Untersuchung zitiert eine weitere Definition, die im Hinblick auf die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten dient:

Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportlich Zwecke verfolgen.[8]

Für die Bauleitplanung ist nur der städtebauliche Begriff relevant.[9] Das Vergnügungsstätten-Konzept enthält eine Klassifizierung nach

- Spiel (Spielhallen/Casinos und Wettbüros),
- Freizeit (Diskotheken, Multiplexkinos, Bowlingcenter, Billardclubs, Nachtlokale, Varietés, Nacht-/Tanzbars, Hochzeitssäle, Lasertag-Anlagen) und
- Erotik (Stripteaselokale, Videoshows, Sexkinos, Swingerclubs).

Vergnügungsstätten stoßen regelmäßig auf Bedenken, denn sie können Imageverluste, Nutzungskonflikten mit städtebaulich gewünschten Nutzungen, negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ihre bauliche Gestaltung und sog. „Trading-down“-Effekte auslösen.

Das Vergnügungsstätten-Konzept hat innerhalb (der damals noch stehenden) Lahnhof-Passage und deren Umfeld insgesamt 5 Vergnügungsstätten verortet. Aufgrund des 2016 bereits absehbaren Abrisses der Lahnhof-Passagen wurde hier keine tiefergehende Analyse dieses Bestandes durchgeführt. Es wurde nur

---

6 Stadt + Handel, Dortmund, und Plan und Praxis, Berlin, 03/2016

7 Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund am 11.01.2011; Vergnügungsstätten-Konzept Wetzlar, Seite 6

8 Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet (Ohne Ort); Vergnügungsstätten-Konzept Wetzlar, Seite 6

9 Bauplanungsrechtliche Regelungen können sich von der gewerberechtlichen Beurteilung unterscheiden.

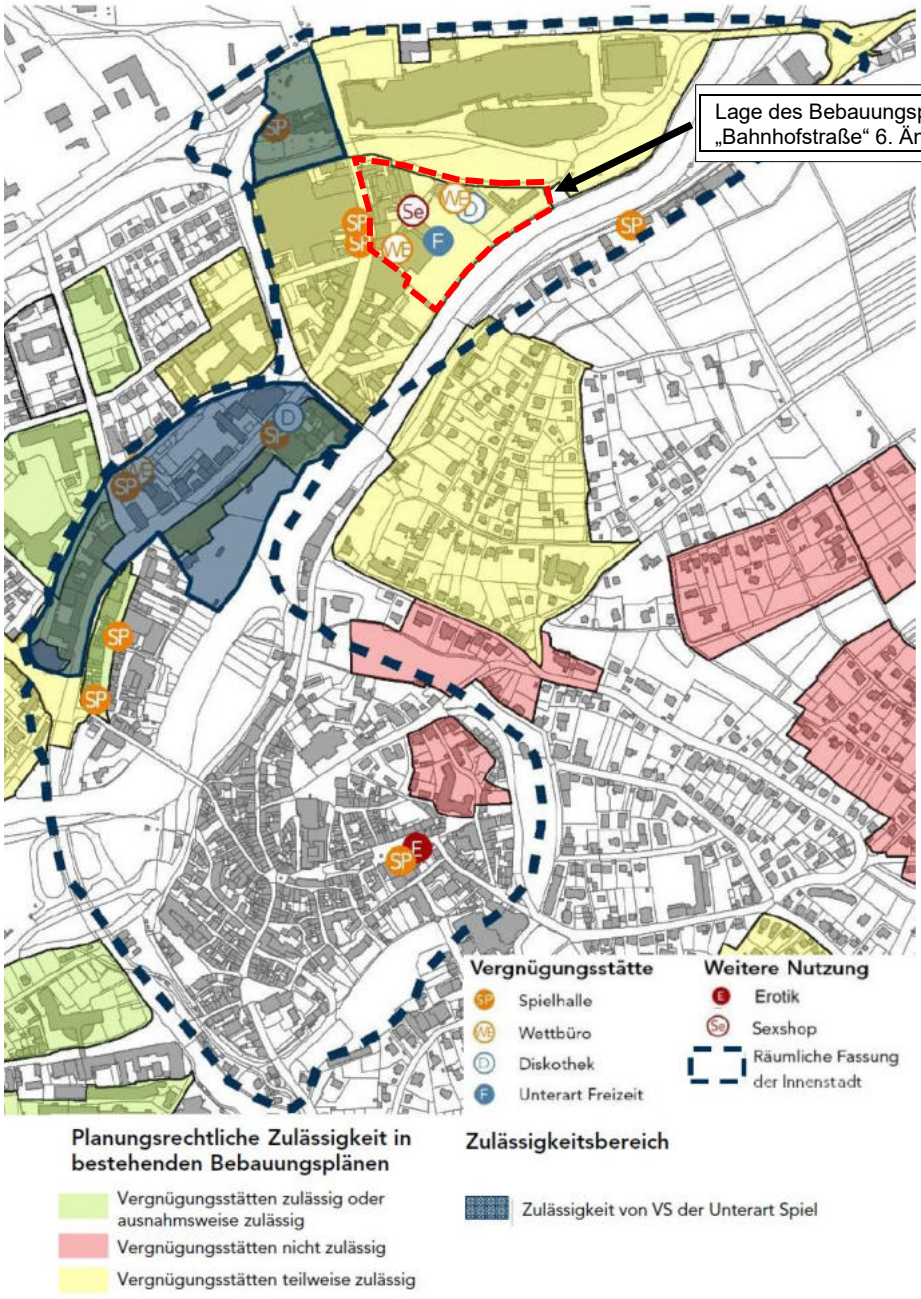
festgestellt, dass sich die Lahnhof-Passage durch einen weit fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess auszeichnet und sie die ihr zugedachte Funktion als Einzelhandelsstandort nicht mehr wahrnehmen kann.[10]

Der Standort der ehemaligen Lahnhof-Passage liegt wie der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ in der Innenstadt in der Abgrenzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2010. Für die Innenstadt legt das Vergnügungsstätten-Konzept zwei Positivbereiche fest, innerhalb derer Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ zugelassen werden dürfen. Außerhalb dieser Positivbereiche sind nach den Empfehlungen der Gutachter Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen.

Die beiden Positivbereiche liegen in der Bahnhofstraße nördlich der Bannstraße (gegenüber dem Forum Wetzlar) und im Karl-Kellner Ring zwischen der Gloelstraße/Brückenstraße und dem Abzweig der Straße Neustadt (nördlich des Karl-Kellner-Rings über die gesamte Abschnittslänge, südlich von der Brückenstraße bis zum Abzweig Langgasse).

[10] Vergnügungsstätten-Konzept, Seite 35

Abb. 11: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in der Innenstadt



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ liegt in einem Teil der Innenstadt, innerhalb dessen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nicht zugelassen werden sollen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich um sonstige oder kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt.[11]

Ebenfalls nicht abwägungsrelevant sind die Bestimmungen des Hessischen Spielhallengesetzes.[12] So obliegt auch die Prüfung, ob zwischen Spielhallen ein Mindestabstand von 300 m Luftlinie eingehalten wird, der zuständigen Behörde im Baugenehmigungsverfahren.

[11] Der Übergang von einer sonstigen zu einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte liegt bei rd. 100 m² Nutzfläche.

[12] Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung glücksspielrechtlicher und anderer Vorschriften in Hessen vom 17. November 2022 (GVBl. S. 626).

7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch verfolgt spätestens seit der Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung 2007 das Ziel, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. § 1 Abs. 5 BauGB sieht 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 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.

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 Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung 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 m^2 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 6. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit rd. 14.800 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Dabei ist jedoch weitergehend zu prüfen, ob die vorliegende 6. 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 „Bahnhofstraße“ zu sehen ist und dann die Grundflächen dieser Bebauungspläne mitzurechnen wären. Sollte als Ergebnis einer solchen Kumulation eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m^2 bis weniger als 70.000 m^2 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 abschnittsweisen Planung und Realisierung von Projekten. Die abschnittsweise 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 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 6. Änderung hinzuzurechnen wäre, würde sich eine zulässige Grundfläche von rd. 17.250 m² ergeben, der Schwellenwert von 20.000 m² bleibe deutlich unterschritten. 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.[13]

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 Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung 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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 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

[13] Nachgetragen sei, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ aufgrund des Urteiles des VGH vom 17.02.2023 unwirksam ist. Damit fehlt zu allen bisherigen Änderungen der für die Anwendung der Kumulationsregel erforderliche zeitliche Zusammenhang.

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.

9 Städtebauliche Konzeption

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung und beziehen sich daher auf das Gelände der ehem. Lahnhof-Passage. Inhaltlich gelten sie für den entsprechenden Ausschnitt der Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung auch weiterhin.

Der dem Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung 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. Die Rückseite der Bestandsbebauung entlang der Bahnhofstraße wird neu geordnet und aufgewertet. Zusammen mit dem Rad- und Fußweg entlang der Lahn entsteht ein vielfältig nutzbares Freiraumkonzept.

Abb. 12: 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. Die drei Solitäre an der Lahn sind zeichenhaft 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 dem Wohnen und sonstigen, in einem Urbanen Gebiet i.S. § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen gewidmet.

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 Visualisierung verdeutlicht beispielhaft das geplante Vorhaben vor der Lahn ausgesehen.[14]

Abb. 13: Visualisierung Ansicht Lahn

emptyform // Peter Tjie

In Ergänzung zur bereits vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung soll im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf der bis vor wenigen Jahren annähernd vollversiegelten Fläche der ehemaligen Lahnhof-Passagen 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 einer gewerblichen Konversionsfläche geleistet.

Für das Anwesen Spinnereistraße 6 liegt seitens des Eigentümers kein Konzept für eine Neubebauung vor. Sowohl das Anwesen Spinnereistraße 6 als auch das Anwesen Spinnereistraße 20 (DLRG) bietet sich für eine über die Bestandsbebauung hinausgehend mehrgeschossige Bebauung an, die die urbane Neubebauung des Lahnhofes fortführt und die im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der zuvor aufgestellten städtebaulichen Konzepte steht. Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung stellt hier eine reine Angebotsplanung dar, die auszufüllen dem Grundstücks-eigentümer / der Grundstückseigentümerin obliegt.

Das DLRG-Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Wetzlar. Angestrebt wird hier eine Bebauung, die die wesentlichen Eckpunkte der Neubebauung der ehem. Lahnhofes aufgreift und der exponierten Lage gerecht wird.

[14] Das Parkhaus mit angebautem Wohnhaus und die drei Kranhäuser sind gebaut und werden bereits bestimmungsgemäß genutzt (Abb. 12 Gebäude A, E, F und G).

10 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 sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und weiter zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung aufgenommen worden.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Kerngebietes entlang der Bahnhofstraße beibehalten. Für den überwiegenden Bereich, der bislang als Mischgebiet festgesetzt ist, wird die Art der baulichen Nutzung in Urbanes Gebiet umgewidmet. Zwar wäre die von der Stadt Wetzlar südlich der Spinnereistraße geplante Bebauung auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig, jedoch zeichnen sich Mischgebiete regelmäßig durch ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe aus. Vorgesehen sind überwiegend Wohnnutzungen, so dass die Voraussetzungen für die Beibehaltung des Mischgebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung fehlen.

10.1.1 Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung weist für die Flächen südlich der Spinnereistraße Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO aus. Die Baugebietskategorie wurde im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Der wesentliche Unterschied zu einem Mischgebiet ist, dass in einem Urbanen Gebiet zulässigen Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein müssen.

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. 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.

Nach § 13a BauNVO zählen auch Ferienwohnungen, die dem Freizeitwohnen dienen und gegen Entgelt vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, zu den Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gezählt. Ferienwohnungen sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit auf Zeit geeignet und bestimmt. Hierin liegt der wesentliche Unterschied zu Beherbergungsbetrieben. Beherbergungsbetriebe sind alle Betriebe, die einem ständig wechselnden Kundenkreis gegen Entgelt vorübergehend Übernachtungsmöglichkeiten, vielfach mit ergänzendem Dienstleitungsangebot, überlassen. Je nach Bettenzahl und ergänzendem Dienstleistungsangebot können Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch in den Obergeschossen gemischt genutzter Gebäude eine „Unruhe“ erzeugen, die mit dem städtebaulichen Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht vereinbar sind.[15, 16]

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 zuzulassen, 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 die 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 Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Wetzlar formulierten Inhalten und Zielen zur Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofsquartiers entsprochen.

Ausweislich seiner Begründung war schon die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes maßgeblich dadurch veranlasst, Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes auszuschließen.[17] Folgerichtig muss auch im Rahmen der Änderung eines Teilbereiches sichergestellt werden, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen, die für das Gesamtgebiet gelten sollten und weiterhin gelten sollen, auch in dessen Teilbereichen gewahrt werden.

Wie bereits angedeutet, gehören auch Diskotheken zu den in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen. In den Gebäudekomplex Spinnereistraße 6 ist eine Diskothek vorhanden, die aber aktuell nicht betrieben wird. Die 1989 eröffnete Diskothek „Mäx“ hatte einen über die Stadt Wetzlar

---

[15] Ein „Boardinghaus“ ist eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb. Der Begriff ist bauplanungsrechtlich nicht definiert. Die Zuordnung hängt daher von den Umständen des Einzelfalles ab.

[16] Unter den Ausschluss fallen auch Beherbergungsbetriebe i.S. § 13a Satz 2 BauNVO.

[17] Als Mischgebiet ausgewiesen sind die in Abbildung 2 auf Seite 7 ablesbaren Teilbaugebiete lfd. Nr. 1-3. Soweit sie im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung liegen, wird die bisherige Art der baulichen Nutzung erst mit Inkrafttreten der 6. Änderung ersetzt.

hinausgehenden Einzugsbereich.[18] Soweit noch baurechtlicher Bestandsschutz besteht, wird dieser, unabhängig der Frage, welches Baugebiet zur Ausweisung gelangt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung nicht aufgehoben.

10.1.2 Kerngebiet

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.

10.2 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 bestimmt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Urbanen Gebiet getroffen.

[18] Nach einer Veröffentlichung in der Regionalpresse vom 17.02.2023 sollte in das Gebäude eine „Technodisco“ einziehen. In dem Artikel fettgedruckt steht u.a. „Großstadtgefühl nach Wetzlar holen“. Ob außer der angekündigten ersten Party weitere Veranstaltungen stattgefunden haben ist nicht bekannt.

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. Der Bebauungsplan setzt 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. Begründet wird dies durch den Grad der vorgefundenen Versiegelung und ausgeglichen durch die Festsetzungen zur Dachbegründung und Anpflanzung von Laubbäumen.

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 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung 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. 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 des Orientierungswertes vom GFZ = 3,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

Die heutigen Orientierungswerte entsprechen den bis 2021 geltenden Obergrenzen. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO a.F. galt, dass die Orientierungswerte aus städtebaulichen Gründen überschritten werden dürfen, 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 vorliegend 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 eine deutliche Verbesserung erzielt wird.

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 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.

Die Festsetzungen folgen im Bereich der ehem. Lahnhof-Passage dem städtebaulichen Entwurf, Kapitel 7. Für das Anwesen Spinnereistraße 6 und das DLRG-Gelände wird die Höhe des Baufeldes A als Bezugspunkt gesetzt. Die festgesetzte Höhe von 168 m über NN entspricht einer Höhe von rd. 15 m über der Oberkante Spinnereistraße. Die zulässige Zahl von 4 Vollgeschossen kann damit unschwer realisiert werden.

10.3 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, bis an die gebaut werden kann und 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 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 festgesetzt. Mit den nach der Höhe differenzierten Festsetzungen wird der besonderen Architektur und Kubatur der Bebauung im Bereich, die sich unmittelbar im Bereich der neugeplanten Durchwegung und Platzgestaltung zwischen Bahnhofstraße und Lahnuferweg befindet, Rechnung getragen. Bei den Anwesen Spinnereistraße 6 und dem DLRG-Gelände handelt es sich um eine reine Angebotsplanung, so dass hier eine Differenzierung ausscheidet. Hier wird daher im Rahmen des Baufeldes nach Maßgabe der Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung eine freiere Stellung der Gebäudekubaturen ermöglicht.

Ferner wird festgesetzt, dass die Baugrenzen im Urbanen Gebiet 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.

10.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der ehem. Lahnhof-Passage Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmungen „Aufenthaltsbereich“ sowie „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgängerbereich mit Radweg“ 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 erfolgen kann.

Mit dem vorgesehenen „Aufenthaltsbereich“ und dem „Fußgängerbereich mit Radweg“ 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 für die neu zu anzulegenden öffentlichen Bereichen und Verkehrsflächen eine hinreichende Flexibilität im späteren Vollzug des Bebauungsplanes gewahrt.

Das Anwesen Spinnereistraße 6 wird unmittelbar von der Spinnereistraße aus erschlossen. Auch das DLRG-Gelände hat einen direkten Straßenanschluss. Im Bereich der beiden Anwesen werden die im

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen zurückgenommen. Damit wird eine über den baurechtlichen Bestandsschutz hinausgehende Bebauung erstmals zulässig.

11 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“ 6. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

11.1 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 Vorschriften sollen vor dem Hintergrund der innerörtlichen und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern.

11.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch das Erfordernis 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 von Vorgaben zur Gestaltung und Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan bestimmt daher, 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 zulässige 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 Lahnuferweges und öffentlicher Aufenthaltsflächen höher gewichtet, als das Interesse an weitgehend ungesteuerten Möglichkeiten zur Werbung für Angebote, Produkte und Dienstleitungen. Hierfür spricht auch die räumliche Nähe zum Verlauf der Hochstraße der überörtlichen Bundesstraße B 49.

11.3 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 bestimmt daher, 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.

12 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 gegeben ist. Durch die zentrale Lage des Planstandortes 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. Stellplätze sind ebenerdig und in dem 2023 errichteten Parkhaus für die verschiedenen Nutzergruppen vorgesehen.

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 Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Spinnereistraße im Norden. Die äußere Erschließung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert.

Die für die Bebauung auf dem Gelände der ehem. Lahnhof-Passage erforderlichen Stellplätze sind/werden innerhalb des mehrgeschossigen Parkhauses im Norden des Urbanen Gebietes nachgewiesen. Zudem wurden/werden auf dem Baugrundstück ergänzende oberirdische Pkw-Stellplätze unter anderem auch für Kurzzeitparker sowie für Lieferverkehre und Paket- bzw. Kurierdienste ausgewiesen. Fahrradabstellplätze wurden/werden in dem erforderlichen Umfang hergestellt.

Für die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, im Bereich des Anwesens Spinnereistraße 6 und des DLRG-Geländes obliegt es dem bzw. den jeweiligen Grundstückseigentümern, die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung für das Gelände der ehem. Lahnhof-Passage wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung gutachterlich geprüft und es wurde seitens der HEINZ + FEIER GMBH das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die auf dem Gelände der ehem. Lahnhof-Passage geplanten

Nutzungen ermittelt.[19] 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 mit rd. 70 bis 110 Kfz/h gerechnet werden, die das Areal verlassen bzw. zufahren. Der inzwischen gebaute Anschluss des Lahnhof-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 Anwesen Spinnereistraße 6 und Spinnereistraße 20 (DLRG) grenzen unmittelbar an die Spinnereistraße und sind über diese erschlossen. Es handelt sich um bestehende Grundstückszufahrten, die aufgrund der vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen und der dadurch begrenzten Verkehrserzeugung keiner gutachtlichen Überprüfung bedürfen.

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 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 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.

In der Stellungnahme vom 24.09.2025 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung führt Hessen Mobil aus, dass die Belange des Straßen- und Verkehrsmanagements „voraussichtlich nicht wesentlich anders betroffen werden als durch die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich“. Deshalb werden keine Bedenken vorgetragen.

[19] Die Untersuchung erfolgte 2019 zwar im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung. Ihre Ergebnisse können aber auch auf die vorliegende 6. Änderung übertragen werden.

Rad- und Fußverkehr: Das Plangebiet ist über den Altstadtring und die Hauptroute 9 des im städtischen Rad- und Fußverkehrskonzept definierten Rad-Hauptroutennetzes an das städtische Radwegenetz angebunden; die Fußgängerzone Bahnhofstraße ist für die Nutzung mit Fahrrädern freigegeben. Daneben verläuft am Rande des Plangebiets entlang der Lahn auf dem Lahnuferweg mit dem Hessischen Fernradweg R7 eine überörtlich bedeutsame touristische Radroute mit Tagesspitzenbelastungen über 2.000 Radfahrenden.[20]

13 Grünflächen und Lahnuferweg

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 1. Änderung reicht bis an die Lahn. Er weist entlang der Lahn vom Gewässer aus kommend aus:

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ufersaum,
- Fuß- und Radweg,
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, unterbrochen durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Straßenverkehrsfläche bzw. Mischgebiet

aus. Überlagernd komme auf eine Tiefe von 30 m ab der Böschungsoberkante eine Fläche für Abgrabungen hinzu, die auch Teile der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes umfasst. Nochmals überlagernd sind auf 15 m Bauverbotszone und weitere 15 m Baubeschränkungszone eingetragen. Teilweise liegen die Flächen im Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung erstreckt sich bis an die Lahn. Es reduziert die bisher geltenden Festsetzungen für die Flächen zwischen dem Urbanen gebiet und der Lahn auf eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufersaum“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit integriertem Regenrückhaltebecken/Retentionsraumausgleich“ im Norden und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radweg“ im Süden.

Zwischen dem „Ufersaum“ und der „Parkanlage mit integriertem Regenrückhaltebecken/Retentionsraumausgleich“ bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt der Lahnuferweg. Der Lahnuferweg dient der Unterhaltung der Bundeswasserstraße Lahn. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme. Die Fläche ist damit der Planungshoheit der Stadt Wetzlar entzogen, jedenfalls soweit eine Nutzung geplant werden soll, die der Zweckbestimmung als Nebenanlage zur Bundeswasserstraße zuwiderläuft. Dies ist vorliegend nicht der Fall.[21] Dennoch gibt einen „Plan-B“. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit integriertem Regenrückhaltebecken“ auch der Bau eines die Lahn begleitenden Rad-/Fußweges mit einer Breite von max. 4 m zulässig ist.

Weitergehender Festsetzungen oder nachrichtlicher Übernahmen bedarf es unter Hinweis auf die unmittelbar geltenden gesetzlichen Regelungen des Bundeswasserstraßengesetzes[22], des

[20] Koordinationsbüro Mobilitätswende - Lokale Nahverkehrsorganisation – der Stadt Wetzlar, 08.09.2025

[21] Perspektivisch ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und eine von der Parzelle des Bundes abweichende Führung des uferbegleitenden Weges im Rahmen der laufenden Neugestaltung des Lahnufers vorgesehen. Dessen Nutzung zu Unterhaltungszwecken des Uferrandes durch das zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt soll dabei gewährleistet werden.

[22] Bundeswasserstraßengesetz WaStrG i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wasserhaushaltsgesetzes[23] und des Hessischen Wassergesetzes[24] nicht. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte skizziert:

Bundeswasserstraßen sind die Binnenwasserstraßen des Bundes, die dem Verkehr mit Güter- und Fahrgastschiffen oder der Sport- und Freizeitschifffahrt mit Wasserfahrzeugen dienen. Zu den Bundeswasserstraßen gehören auch die der Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Der Lahnuferweg dient der Unterhaltung der Bundeswasserstraße und steht im Eigentum des Bundes. Er unterliegt damit den Bestimmungen des WaStrG.

Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung. Zur Gewässerunterhaltung gehören insbesondere die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses, die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss, die Erhaltung der Schiffbarkeit von schiffbaren Gewässern und die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird. Interessant ist, dass sich die öffentliche Grünfläche „Ufersaum“ in Privatbesitz befindet. Erst der anschließende Lahnuferweg gehört der Bundesrepublik Deutschland, wobei der Weg nach Augenscheinnahme nicht durchgängig in seiner Wegeparzelle liegt.

Abb. 14: Ufersaum zwischen Lahn und Lahnuferweg

Links im Bild fließt die Lahn (in Blickrichtung). Recht des Bauzaunes liegt das Gelände, auf dem das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken angelegt werden soll. Im Hintergrund sind die Kranhäuser und das Parkhaus erkennbar.

Eigene Aufnahme 12.05.2024

[23] Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

[24] Hessisches Wassergesetz HWG vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Der Ufersaum und der Lahnuferweg liegen innerhalb des Gewässerrandstreifens. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m breit. Im Gewässerrandstreifen verboten ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Verboten sind die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Maßnahmen entlang der Lahn und im Gewässerrandstreifen unterliegen damit dem Genehmigungsvorbehalt durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz und/oder der jeweils zuständigen Wasserbehörde. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung.

14 Berücksichtigung umweltschützender Belange

14.1 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. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung.

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 von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt aber unberührt. Nur so ist eine den Anforderungen von § 1 Abs. 7 BauGB entsprechende gerechte Abwägung möglich.

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

14.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Untersucht wurden Vögel, Fledermäuse, Bilche (Haselmaus) und Reptilien[25].

Bei den Reviervögeln konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld 16 Arten mit 52 revieren identifiziert werden. Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Der Erhaltungszustand von Haussperling (Passer domesticus) und Stieglitz (Carduelis carduelis) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb)

[25] Plan Ö GmbH: Ergebnisse des faunistischen Untersuchungen Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, Biebertal, 12/2023

bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

An Nahrungsgästen konnte mit dem Grünspecht (Picus viridis) eine streng geschützte Art (BArtSchV) festgestellt werden. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Der Erhaltungszustand von Graureiher (Ardea cinerea), Kormoran (Phalacrocorax carbo), Mauersegler (Apus apus) und Stockente (Anas platyrhynchos) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt. Graureiher und Kormoran stellen zudem gefährdete Zugvogelarten nach Art. 4.2 der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden vier Detektorbegehungen durchgeführt. Einige der heimischen Fledermausarten nutzen Stammanrisse, Baumhöhlen, abgeplatzte Baumrinde und Spalten in Bäumen als Sommerquartier und in einigen Fällen auch als Winterquartier. Daher wurde an einer der Begehungen der Baumbestand mittels eines Fernglases vom Boden aus auf die Eignung von Quartieren untersucht.

Durch die akustische Erfassung konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), den Abendsegler (Nyctalus noctula) und die Wasserfleder-maus (Myotis daubentonii). Im Planbereich konnten Bäume festgestellt werden, die aufgrund von Baum- und Spechthöhlen sowie abstehender Borke ein potentielles Fledermausquartier darstellen. Der Bebauungsplan sieht keine Entnahme dieser Bäume vor.

Zur Kartierung der Haselmaus wurden an besonders vielversprechenden Standorten mit einem ausreichenden Angebot von Gehölzen sogenannte Nesting-Tubes ausgebracht. Die Haselmaus wurde von April bis Oktober 2023 untersucht. Im Rahmen der Erfassungen konnten keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. In keinem der Nesting-Tubes wurden Nester gefunden, die für die Anwesenheit der Bilche sprechen.

Zur Kartierung der Reptilien wurden besonders sonnenexponierte Stellen von April bis August 2023 untersucht. Ein Schwerpunkt der Begehungen liegt besonders in den Übergangsbereichen, die an Gehölze oder ähnliche Strukturen anschließen und die als Verstecke dienen könnten. Die Begehungen erfolgten an mehreren Tagen zu verschiedenen Uhrzeiten bei jeweils gutem Wetter, um aktivitätsbedingte Unterschiede der Tiere auszugleichen. Zur Erhöhung der Nachweiswahrscheinlichkeit wurden Reptilienquadrate (ca. 80 x 80 cm) eingesetzt. Trotz intensiver Nachsuche konnten aber keine Reptilien festgestellt werden

14.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücke Gemarkung Niedergirmes Flur 12, Nr. 169/56, 155/7 und 151/1 liegen im Landschaftsschutzgebiet „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.

Die Flurstücke sind, soweit sie im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung liegen, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufersaum“ ausgewiesen.

Eine Herausnahme aus dem räumlichen Geltungsbereich erfolgt nicht, da sie bereits in der 1. Änderung enthalten sind, die in diesem Teilbereich vollständig durch die 6. Änderung ersetzt werden soll.

15 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 i.S. Art. 3 Nr. 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 nicht grundlegend verändert. Die im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen entsprechen nach der Baunutzungsverordnung im Wesentlichen den Nutzungen, die auch im bisherigen Mischgebiet zulässig waren.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Angaben zu möglichen betriebsbedingten Emissionen und der sich daraus ergebenden Immissionsbelastung für die sowohl in einem Urbanen Gebiet als auch in einem Kerngebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen liegen keine vor. Deren Begutachtung und ggf. die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen muss im Rahmen der bau- bzw. fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Durch die Nähe zu der Hochstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der B 49, bekannt sind die Verkehrslärmimmissionen. Die Hochstraße wurde 1972 gebaut. Ihre Nutzungsdauer ist zeitlich begrenzt. Bis spätestens 2035 soll es einen Ersatz z.B. durch eine Nordumfahrung geben. Für den vorliegenden Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung ist die Hochstraße aber noch als Bestand anzunehmen und gutachtlich zu würdigen.

Im Rahmen der erstellten Geräuschimmissionsprognose[26] wurde 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 aufgrund der Hochstraße 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 keine aktive Abschirmung im

[26] GSA Ziegelmeyer GmbH: Geräuschimmissionsprognose P 24032 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung, Hohenstein, den 23.05.2025

Nahbereich zur Emissionsquelle in Betracht,[27] sondern auch in Bezug auf die geplante Bebauung ist keine wirksame aktive Abschirmung der maßgeblichen Immissionsorte über die gesamte Gebäudehöhe möglich.

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 Lärmbelästigungen 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 als abwägbar angesehen. 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 Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen. Dieser kann z.B. durch eine Grundrissgestaltung, bei der die schutzbedürftigen Räume auf den der Straße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, durch den Verzicht auf drehbar öffenbare Fenster auf der Straßenseite oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gewährleistet werden. Der Nachweis erfolgt gutachtlich auf Ebene der Baugenehmigungsfahren.

Die innerhalb des Urbanen Gebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen, Vergnügungsstätten einschl. Diskothek, Schank- und Speisewirtschaft(en) sind in dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 1. Änderung von 2013 als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet wird die immissionsschutzrechtliche Beurteilungssituation nicht nachteilig verändert, da für Urbane Gebiete keine strengeren Immissionsschutzanforderungen bestehen: „Auch zukünftig können diese Betriebe im Rahmen der bisher ergangenen immissionsschutztechnischen Beauflagungen / Einschränkungen / Genehmigungen betrieben werden.“ [28]

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Geräuschimmissionsprognose verwiesen. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ 01/20218 und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ 01/2018 können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

---

[27] Als aktive Schallschutzmaßnahmen kämen nur Lärmschutzwände auf der Hochstraße in Betracht, die aufgrund der ohnehin nur noch begrenzten Belastbarkeit des Bauwerkes aber nicht realisierbar sind. Daher erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung die Konfliktbewältigung über im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

[28] Geräuschimmissionsprognose P 24032, Seite 18

16 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 Bestand. Sie erfolgte für das Gelände der ehem. Lahnhof-Passage durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Geländes der ehem. Lahnhof-Passage teilten die Stadtwerke mit, dass drei Hydranten in einer Entfernung (Luftlinie) von weniger als 100 m zu den nächstgelegenen Gebäudezugängen liegen. Diese Hydranten weisen jeweils eine Durchflussleistung von 84 m²/h auf. D.h. es stehen insgesamt mehr als die benötigten 96 m³/h zur Verfügung.

Angaben zu dem konkreten Bedarf des Anwesens Spinnereistraße 6 und des DLRG-Geländes liegen keine vor. Der Löschwassserbedarf gemäß Tabelle 1, Arbeitsblatt DVGW W 405, ist auch hier bei einer Bestandserweiterung oder Neubebauung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen und, sollte das Dargebot aus dem Leistungsnetz nicht ausreichen, bauseitig nachzuweisen.[29]

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit, wurde in der Stellungnahme vom 10.09.2019 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 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

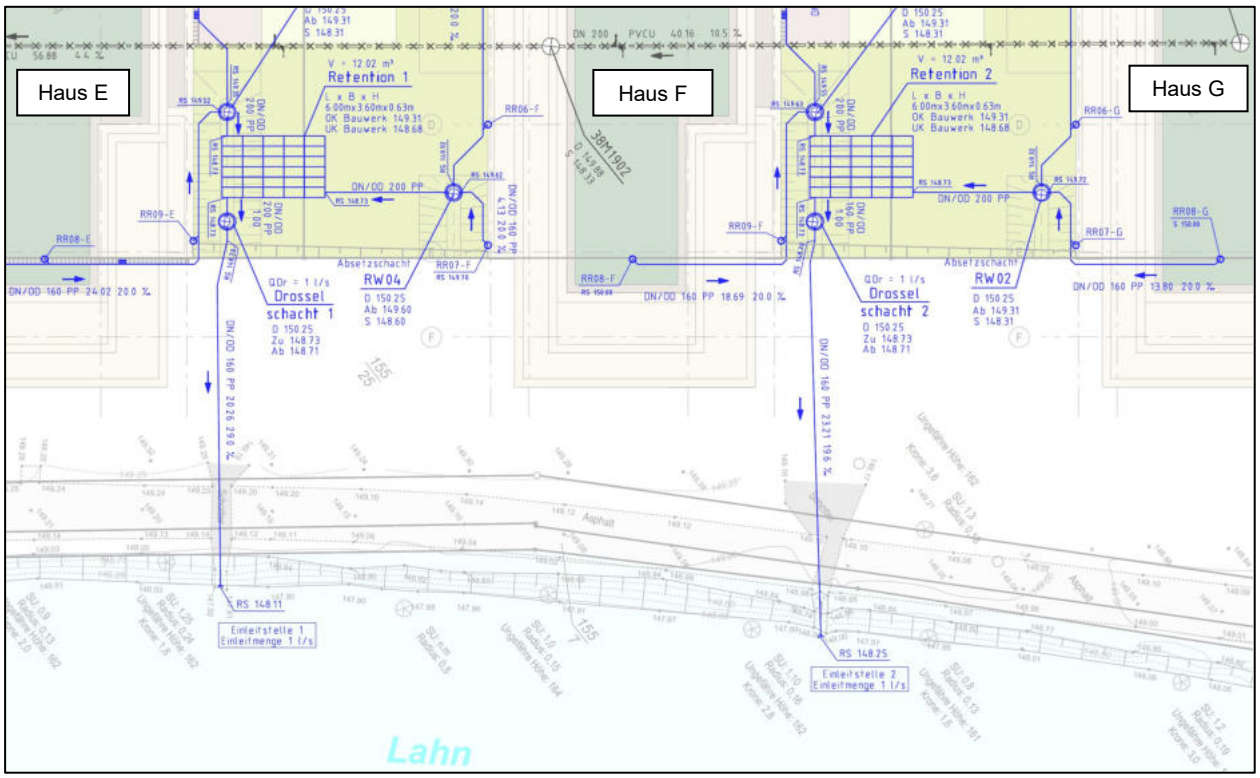
Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist Bestand, sie erfolgt über den Mischwassersammler DN 1000 in der Bahnhofstraße. Der Anschluss des Geländes der ehem. Lahnhof-Passage liegt auf Höhe der Eduard-Kaiser-Straße. Die Bebauung im Kerngebiet entlang der Bahnhofstraße ist über entsprechende Hausanschlussleitungen ebenfalls an den Mischwassersammler DN 1000 in der

[29] Das Amt für Brandschutz der Stadt Wetzlar führt in seiner Stellungnahme vom 04.09.2025 aus, dass die Löschwasserversorgung gem. § 4 (1) Nr. 4 HBKG nachzuweisen ist. Für die Bemessung der Löschwasserversorgung ist die technische Regel „Arbeitsblatt W 405“ der DVGW e. V.- anzuwenden. Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung.
Zur Erreichbarkeit wird auf § 5 HBO in Verbindung mit. Anlage HE1 HVV-TB (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) in der gültigen Fassung verwiesen. Im Falle einer Möblierung bzw. Bepflanzung des verkehrsberuhigten Bereichs ist darauf zu achten, dass die Nutzbarkeit von Feuerwehrzufahrten und Flächen für die Feuerwehr dadurch nicht eingeschränkt wird.

Bahnhofstraße angeschlossen. Das Anwesen Spinnereistraße 6 und das DLRG-Gelände entwässern über den Mischwasserkanal in der Spinnereistraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung ist somit entwässerungstechnisch erschlossen.

Die neue Bebauung im Bereich der ehem. Lahnhof-Passage wird im Trennsystem entwässert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird gedrosselt in die Lahn eingeleitet. Die Entwässerung der 3 Kranhäuser ist bereits vorhanden. Die beiden Einleitestellen liegen zwischen Haus E und F bzw. zwischen Haus F und G. Die Retention erfolgt unterirdisch, die Einleitemenge ist jeweils auf 1 l/s begrenzt.

Abb. 15: Regenwasseranschluss Kranhäuser



Quelle: HS-Ingenieure, Gießen, 2023 nicht genordet, ohne Maßstab

Für die ausstehende Bebauung ist ein offenes Regenrückhaltebecken geplant. Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung weist hierfür eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage mit integriertem Regenrückhaltebecken aus. Eine Detailplanung für das RRB liegt noch nicht vor. Es soll aber als grünes naturnah gestaltetes Becken ausgeführt werden. Um diese Ausführung sicherzustellen setzt der Bebauungsplan fest, dass der Flächenanteil technischer Bauwerke (z.B. Ein- und Ablaufbauwerk) max. 2 % betragen darf.

Das Regenrückhaltebecken stellt einen Puffer dar, aus dem das Wasser gedrosselt in die Lahn geleitet werden soll. Das Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz, hat bereits in der Stellungnahme vom 01.04.2019 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung 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.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Er grenzt aber unmittelbar an die Lahn, einem Gewässer 1. Ordnung, an. Entlang der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen. Auf die bereits in Kapitel 11 angesprochenen Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen.

Das Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Koblenz weist in seiner Stellungnahme vom 01.04.2019 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung darauf hin, dass die Benutzung von Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes grundsätzlich über einen Nutzungsvertrag geregelt werden könne. Dazu seien beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz Antragsunterlagen und Lagepläne einzureichen. Dies gelte auch für temporär genutzte Flächen, wie z.B. Baustelleneinrichtungen. Eine Detailabstimmung der geplanten Einzelmaßnahmen sei 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 dürften. Neuanpflanzungen seien im Vorfeld ebenfalls mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz abzustimmen.

Grundwasser

Aufgrund der teilweisen Lage des räumlichen Geltungsbereiches 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.

Das Dezernat 41.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz führt in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 24.09.2025 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung hierzu aus:

> *Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.*
>
> *Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.*
>
> *Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.*
>
> *Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.*

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, hatte bereits 12.04.2019 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung 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 und gegebenenfalls die notwendige Zustimmung bzw. Zulassung zu beantragen sei.

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 umfangs-, 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.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung sieht über die bereits gebauten Kranhäuser und die höhenmäßig vorbereiteten, teilweise sogar endausgebauten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinaus im Überschwemmungsgebiet keine baulichen Anlagen mehr vor.[30] Ausnahmen sind das

[30] In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung wurde ausführlich auf die mit dem Bau der Kranhäuser einhergehenden Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet und den Ausgleich eingegangen. Mit der Genehmigung und dem Bau der Kranhäuser sind diese Belange für die Ebene der verbindliche Bauleitplanung aber abschließend abgewogen, so dass hier auf eine Wiederholung verzichtet werden kann.

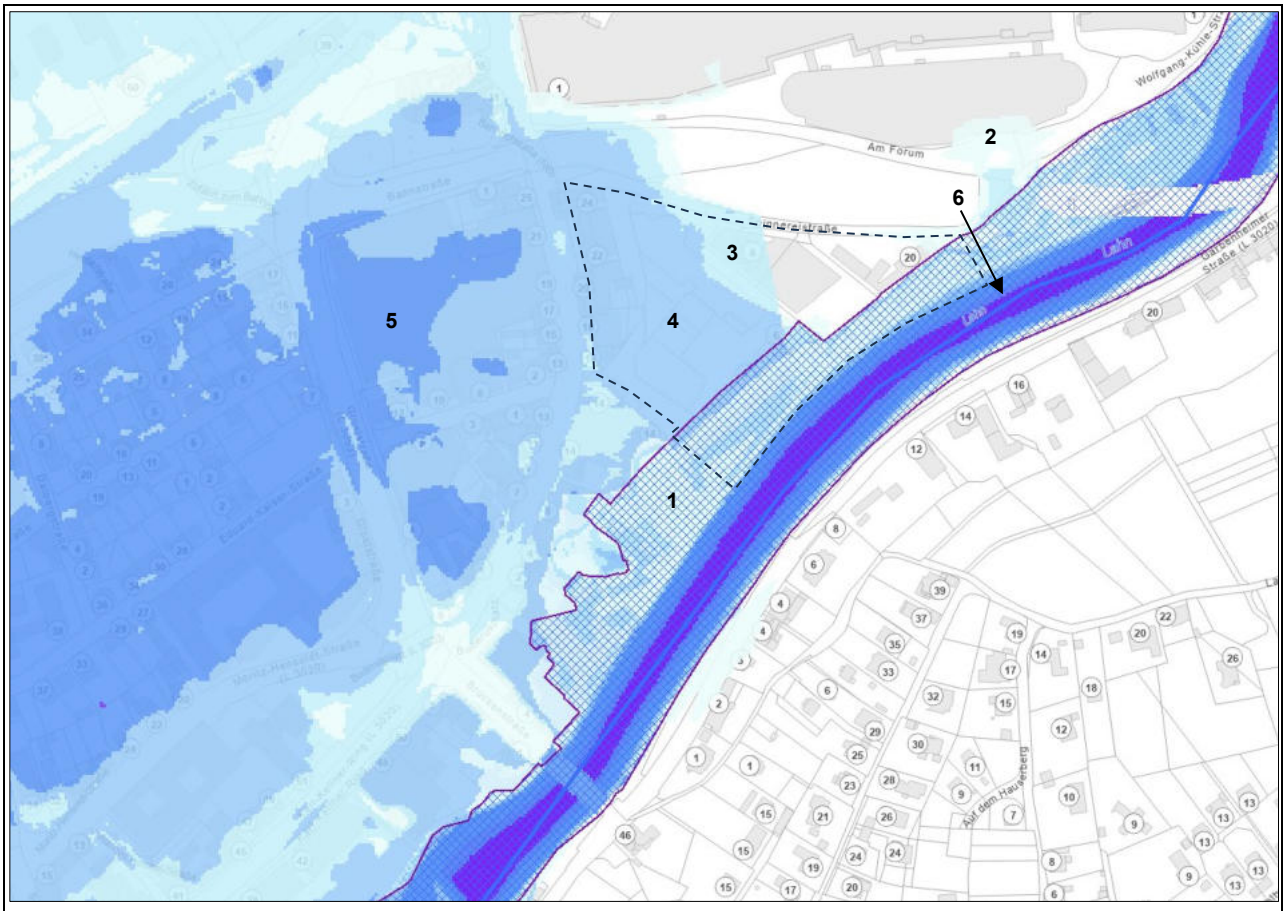
Regenrückhaltebecken und Baumaßnahme im Zusammenhang mit dem Lahnuferweg, diese werden rechtzeitig von Beginn mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Das Dezernat 41.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz führt in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 24.09.2025 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung bezüglich des HQ_{extrem} aus:

> *Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche nicht nach § 76 Abs. 2 WHG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. nach § 76 Abs. 3 WHG als vorläufig gesichert gilt, bestimmt sich ihr Schutz nach den §§ 77 und 78 b WHG.*
>
> *Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zudem müssen die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. (…)*

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung weist kein neues Baugebiet im Außenbereich aus. Die Ermittlung der konkreten Hochwassergefahren kann erst auf Baugenehmigungsebene erfolgen. Hier ist eine hochwasserangepasste Bauweise nachzuweisen, soweit erforderlich sind Evakuierungspläne zu erstellen (Eigenvorsorge Bauherren).

Abb. 16: HQ_{extrem}, Überflutungsfläche der Lahn mit Wassertiefe (Lage räuml. Geltungsbereich angedeutet)



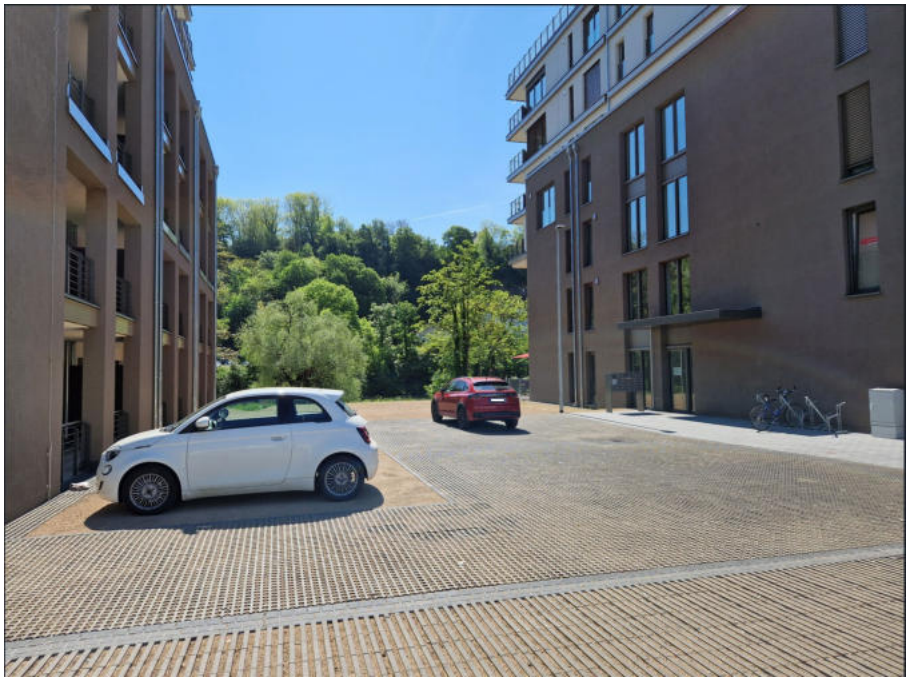
Die Ziffern bedeuten:
1 Überschwemmungsgebiet der Lahn (festgesetzt)
2 Überflutungsfläche HQ_{extrem}: Wassertiefe 1-50 cm
3 Überflutungsfläche HQ_{extrem}: Wassertiefe 51-100 cm
4 Überflutungsfläche HQ_{extrem}: Wassertiefe 101-200 cm
5 Überflutungsfläche HQ_{extrem}: Wassertiefe 201-400 cm
6 Überflutungsfläche HQ_{extrem}: Wassertiefe über 400 cm

Quelle: HWRM-Viewer (Abruf 06.10.2025)

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 Speicherfähigkeit 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.

Abb. 16: Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zwischen zwei Kranhäusern



Eigene Aufnahme 12.05.2024

Weiterhin 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.*

17 Altlasten und Bodenbelastungen

Bei dem Gelände der ehem. Lahnhof-Passage handelt es sich um einen Altstandort.[31] Das Gelände wurde 2023 untersucht.[32] Unter Berücksichtigung der aus der durchgeführten historischen Nutzungsrecherche bekannten Schäden, Unfälle und Havarien wurden auf dem Gesamtgelände 9 Bereiche mit erhöhtem Schadstoffpotential identifiziert. In 5 dieser 9 Bereiche wurden umwelttechnische Untersuchungen.

Der näheren Betrachtung bedarf nur eine Fläche, die in der Untersuchung als „schlackenhaltige Auffüllung“ bezeichnet wird. Im Ergebnis überschreiten die gezogenen und untersuchten Mischproben den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten gem. BBodSchV[33] (1 mg/kg) nicht. In Bezug auf die untersuchten Parameter liegen keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. § 2 Abs. 3 BBodSchV vor.

---

[31] Bei dem Standort der Lahnhof-Passage handelte sich im Wesentlichen um die heutigen Flurstücke Gemarkung Niedergirmes Flur 12 Nr. 155/12 – 155/24.

[32] IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH: Umwelttechnische Untersuchungen auf den Flurstücken 115/6 und 54/21, Flur 12, Gemarkung Niedergirmes, Wetzlar, 07.11.2023. (Die Flurstücksnummern haben sich infolge der Bodenordnung zwischenzeitlich geändert.)

[33] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Allerdings ist das im Bereich der schlackenhaltigen Auffüllung im Osten des Gesamtgeländes separierte Auffüllungsmaterial als LAGA Z2[34] einzustufen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten. Soweit die Entsorgung bereits erfolgt ist, wurde sie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, gegenüber dokumentiert. Das Regierungspräsidium wird auch über Entsorgungsmaßnahmen aus den nach anstehenden Erdarbeiten informiert.

Ebenfalls um Altstandorte handelt es sich bei den Anwesen Bahnhofstraße 20A-20E (ALTIS-Nr. 532.023.090-001.029) und Bahnhofstraße 24 (ALTIS-Nr. 532.023.090-001.092).

Am Standort Bahnhofstraße 20A-20E befanden sich nach dem Datenblatt

- eine Mechanische Werkstätte (WZ 2003:[35] 33.20. Herstellung von feinmechanisch-optischen Mess-, Kontroll- Navigations- u.ä. Instrumenten und Vorrichtungen; Anmeldung 01.10.1949, Abmeldung 31.03.1952),
- ein Drogerie- und Photohaus (WZ 2003: 52.33.2 Einzelhandel mit Drogerieartikeln; Anmeldung 01.06.1975, Abmeldung 31.03.2000),
- ein Groß- und Einzelhandel mit Röstkaffee und sonstigen Waren des täglichen Ge- und Verbrauches (WZ 2003: 51.37.1 Großhandel mit Kaffee, Tee und Kakao; Anmeldung 01.06.1989, Abmeldung 31.01.2006),
- ein Großhandel mit Frisörbedarf (WZ 2003: 51.45.0: Großhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln; Anmeldung 01.10.2007, Abmeldung 31.12.2007) und
- ein Textilhandel (WZ 2003: 51.42.4 Großhandel mit Oberbekleidung sowie Bekleidungszubehör; Anmeldung - , Abmeldung 30.06.2010).

Gutachten liegen keine vor.

Am Standort Bahnhofstraße 24 befanden sich nach dem Datenblatt

- eine Färberei und chem. Reinigung (WZ 2003: 93.01.3 Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei; Anmeldung 01.12.1958, Abmeldung 31.10.1977) und
- eine Chemische Reinigung (WZ 2003: 93.01.3 Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei; Anmeldung 01.08.1977, Abmeldung: 31.12.1978.

Eine Historische Erkundung (Institut für Umweltanalytik und Geotechnik, Wetzlar, Stand 15.08.1997) liegt vor.

Zu den Anwesen Spinnereistraße 6[36] sowie dem DLRG-Gelände Spinnereistraße 20 [37] liegen keine Informationen zu Altflächen vor.

Für alle Altstandort gilt: Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG[38] die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen 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.

---

[34] Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Die Zuordnungswerte Z2 stellen die Obergrenze für den Einbau von Boden mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, maßgebend ist das Schutzgut Grundwasser.

[35] WZ 2003: Klassifikation der Wirtschaftszweige gem. statistischem Bundesamt, Ausgabe 2003

[36] Flurstücke Gemarkung Niedergirmes Flur 12 Nr. 169/7, 169/16, 169/36 – 169-39 und 169/44

[37] Flurstücke Gemarkung Niedergirmes, Flur 12 Nr. 169/57 teilweise

[38] Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28.09.2007, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

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.

Das Dezernat 41.4 Nachsorgender Bodenschutz, Altlasten gibt in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 24.09.2025 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung folgenden Hinweis:

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen, wodurch erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Angesprochen ist hier die Genehmigungsebene und die Ebene der Bauausführung, im Rahmen derer die gesetzlichen Vorgaben unabhängig der Vorlage eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Das Dezernat 42.2 Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen weist in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 24.09.2025 noch auf zwei Fundstellen hin:

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hes-sen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Adressat ist auch hier der Vollzug des Bebauungsplanes.

18 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).

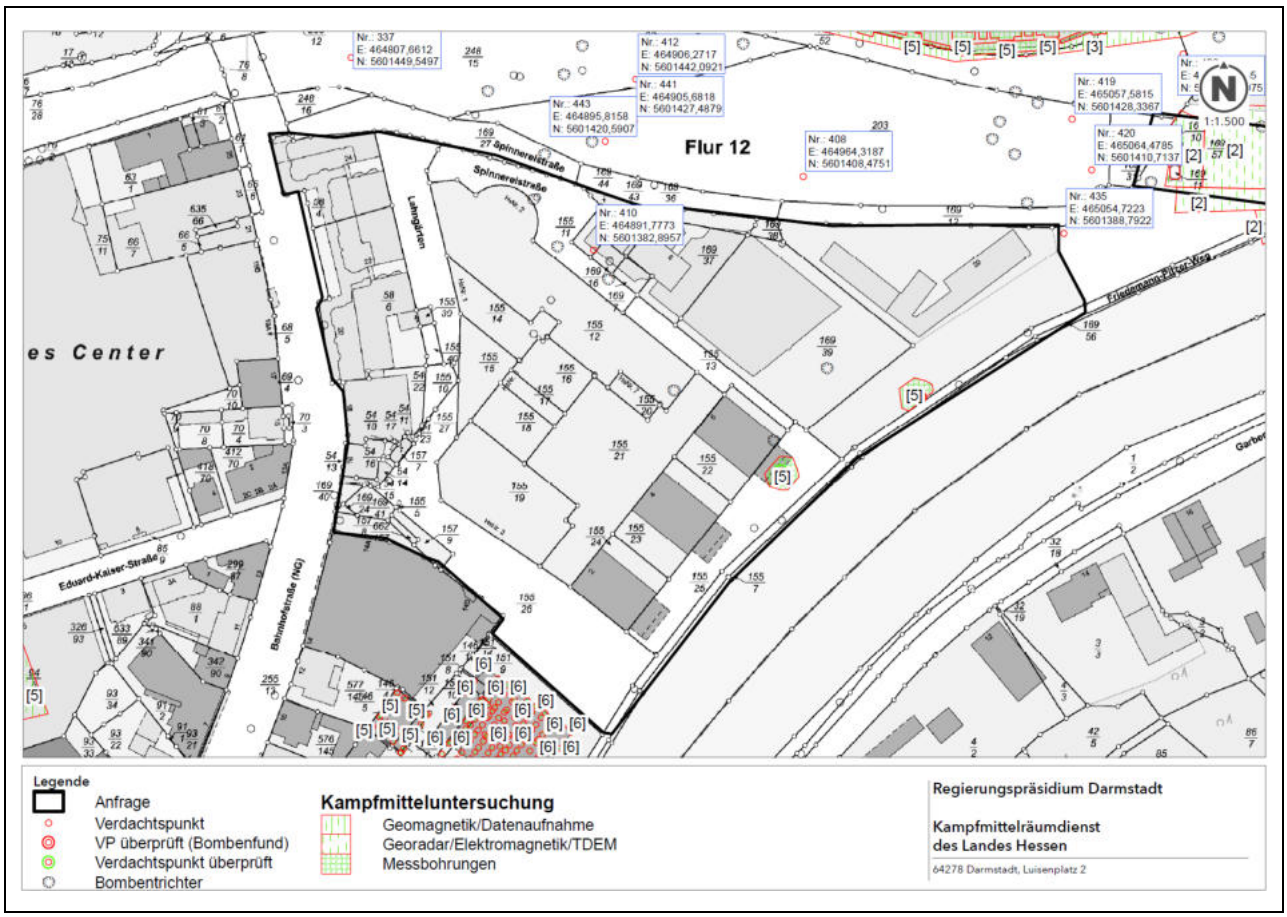
19 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.03.2019 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung bzw. vom 15.09.2025 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung 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.

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 Messeebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung im Plangebiet sowie angrenzend Verdachtspunkte ermittelt wurden, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die nachfolgende Übersichtskarte gibt den aktuellen Stand auch der sondierten Flächen wieder.

Abb. 17: Übersichtskarte zur Lage der Verdachtspunkte



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Grundsätzlich empfiehlt sich für alle Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung nach Maßgabe des Kampfmittelräumdienstes.

20 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.04.2019 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung 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 22.08.2025 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6. Änderung darauf hingewiesen, dass im räumlichen Geltungsbereich 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.[39]

[39] Bodeneingreifende Bau- und Pflanzmaßnahmen werden mit der enwag auf der Genehmigungsebene abgestimmt.

Seitens des Eigenbetriebes Stadtreinigung Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 20.03.2019 zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung 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.

21 Bodenordnung

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

22 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.