

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 285
„Spilburg II“

Begründung
(§ 9 (8) BauGB)
mit
integrierter Grünordnungsplanung

Stand: Entwurf März 2007



Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Vorgaben und Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Standortalternativen**
 - 3.2 Rechtliche Grundlagen**
 - 3.3 Anpassungs- und Entwicklungsgebot**
 - 3.3.1 Regionalplan Mittelhessen**
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 285**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.4 Verkehrsflächen**
 - 4.5 Immissionsschutz**
 - 4.5.1 Schallschutz**
 - 4.5.2 Sonstiger Immissionsschutz**
 - 4.6 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 - 5.1 Erschließung**
 - 5.1.1 Verkehr**
 - 5.1.2 Wasserwirtschaft**
 - 5.1.3 Stromversorgung**
 - 5.1.4 Gasversorgung**
 - 5.1.5 Telekommunikation**
 - 5.1.6 Altlasten; Kampfmittel**
 - 5.2 Immissionsschutz**
 - 5.3 Natur und Landschaft**
 - 5.4 Forst**
 - 5.5 Bergbau**
 - 5.6 Denkmalschutz**



6. Flächenbilanz

Anhang:

- **Umweltbericht**
- **Grünordnungsplan**
- **Schalltechnische Untersuchung**
- **Geotechnische Standortuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit**
- **Umwelttechnischer Bericht zu orientierenden Bodenuntersuchungen**



1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der vorliegenden Planung sind folgende Rahmenbedingungen:

Die Stadt Wetzlar verfügt derzeit über kein ausreichendes Angebot an größeren gewerblichen Flächenreserven.

Es besteht in der Stadt Wetzlar Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insbesondere in den Bereichen Dienstleistung sowie Forschung und Entwicklung. Ein adäquates gewerbliches Flächenangebot ist nur bedingt vorhanden.

Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen ist erforderlich, da Ansiedlungswünsche verschiedener Unternehmen mit einem Bedarf an größeren Flächen bestehen, die in den vorhandenen Gewerbegebieten in der erforderlichen Größenordnung nicht mehr verfügbar sind. Die Standortsicherung für Unternehmen ist neben der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze eines der Hauptanliegen der aktuellen städtebaulichen Planung.

Die Fläche „Schanzenfeld“ ist eines der letzten größeren, zusammenhängenden Grundstücke im Kernstadtgebiet und durch die Lage am Stadteingang an einem bedeutenden, exponierten Punkt im Stadtgefüge für eine gewerbliche Nutzung aufgrund der umgebenden Strukturen sowie der verkehrsgünstigen Lage sehr gut geeignet.

Die Stadt verbindet mit der Entwicklung dieses Bereiches das Ziel, die sich bietenden Chancen aktiv für die Stadtentwicklung und das Außenbild Wetzlars als Technologiestandort zu nutzen. Durch eine diesem Anspruch angemessene Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Baustrukturen sollen sowohl Stadt als auch die anzusiedelnden Unternehmen durch Image-Gewinn profitieren.

Bei der absehbaren Nutzung wird sich das Gebiet in Verbindung mit dem vorhandenen attraktiven „Gewerbe-, Dienstleistungs- und Sportpark Spilburg“ zu einem lebendigen Gewerbebestandort entwickeln.

Dazu trägt insbesondere die beabsichtigte neue Erschließung bei. Über einen Kreisverkehr wird das Plangebiet und das bestehende gewerblich genutzte Spilburg-Areal neu an die Landesstraße angeschlossen. Die bisherige „Sackgasse“ Sportparkstraße wird zentrale Erschließungsstraße des Gewerbeparks und zum neuen südlichen „Stadteingang Wetzlar“ aufgewertet.

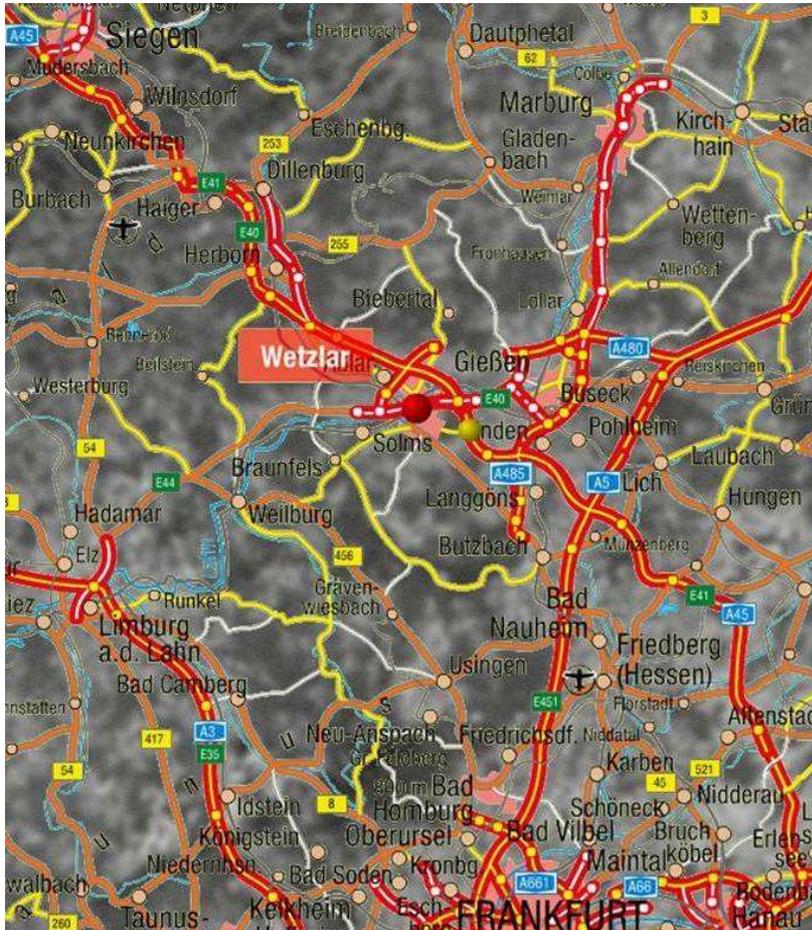
Die verkehrlich optimale Anbindung an die A 45 über die Anschlussstelle „Wetzlar Süd“ ist ein wesentlicher Standortvorteil für eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 285 „Spilburg II“ (vormalige Bezeichnung „Schanzenfeld“) ist es, die für die vorgenannten Anforderungen notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 08.07.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 285 „Schanzenfeld“ gefasst.



2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich am Ostrand der Kernstadt von Wetzlar zwischen der Landesstraße L3451, nördlich angrenzendem Waldgebiet und schließt östlich an die ehemalige Konversionsfläche „Spilburg-Kaserne“ an (u.a. Studium PLUS - Akademie der FH Gießen/Friedberg, PHILIPS APM Headquarter, Zentrum für HighTech und Kultur, Sport- und Freizeitpark des TV Wetzlar und differenzierte gastronomische Infrastruktur).

Diese hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Gewerbegebiet entwickelt, das durch die neue, ca. 3 km entfernte Autobahn-Anschlussstelle Wetzlar Süd zur A45 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz, z.B. auch in Richtung Rhein-Main-Ballungsraum, angebunden ist. Die Innenstadt mit der attraktiven Wetzlarer Altstadt sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.



Nach dem erfolgten Abbruch der ehemaligen Panzerwaschanlage ist der Bereich bis auf einen Funkmast am Westrand, die Umzäunung der ehemaligen Panzerwaschanlage, die Kleiderkammer der ehemaligen Spilburg-Kaserne und das Stadtbetriebsamt unbebaut.



Die bestehenden Gebäude auf Flurstück 22/5 werden von dem Stadtbetriebsamt der Stadt Wetzlar genutzt.

Der westliche Teilbereich ist mit einem 2-geschossigen Gebäude, der ehemaligen „Bekleidungskammer“ bebaut. Die Hofbereiche und Zufahrten sind weitestgehend versiegelt.



Der südliche Randbereich entlang der Landesstraße ist mit relativ dichtem Gehölzbestand bewachsen. Zu dem als „Schanzenfeld“ bezeichneten Flurstück Nr. 6/4 ist dieser Randbereich durch einen aufgeschütteten Wall abgegrenzt.



Das Flurstück Nr. 6/4 ist bis auf die genannten Ausnahmen offene Brachfläche, die nur im Randbereich einzelne kleinere Gehölzstrukturen aufweist. Die ehemalige Panzerstraße, in Fortführung zu der vorhandenen Straße in das westlich angrenzende Gewerbegebiet, ist teilweise befestigt. Darüber hinaus sind entlang des Waldrandes, am Westrand des Geländes und eine Querverbindung zwischen nördlichem Waldrand und Umzäunung teils geschotterte, teils naturbelassene Wege vorhanden.



Eine Verbindung zu dem westlich gelegenen „Gewerbe-, Dienstleistungs- und Sportpark Spilburg“ besteht zur Zeit nicht unmittelbar.

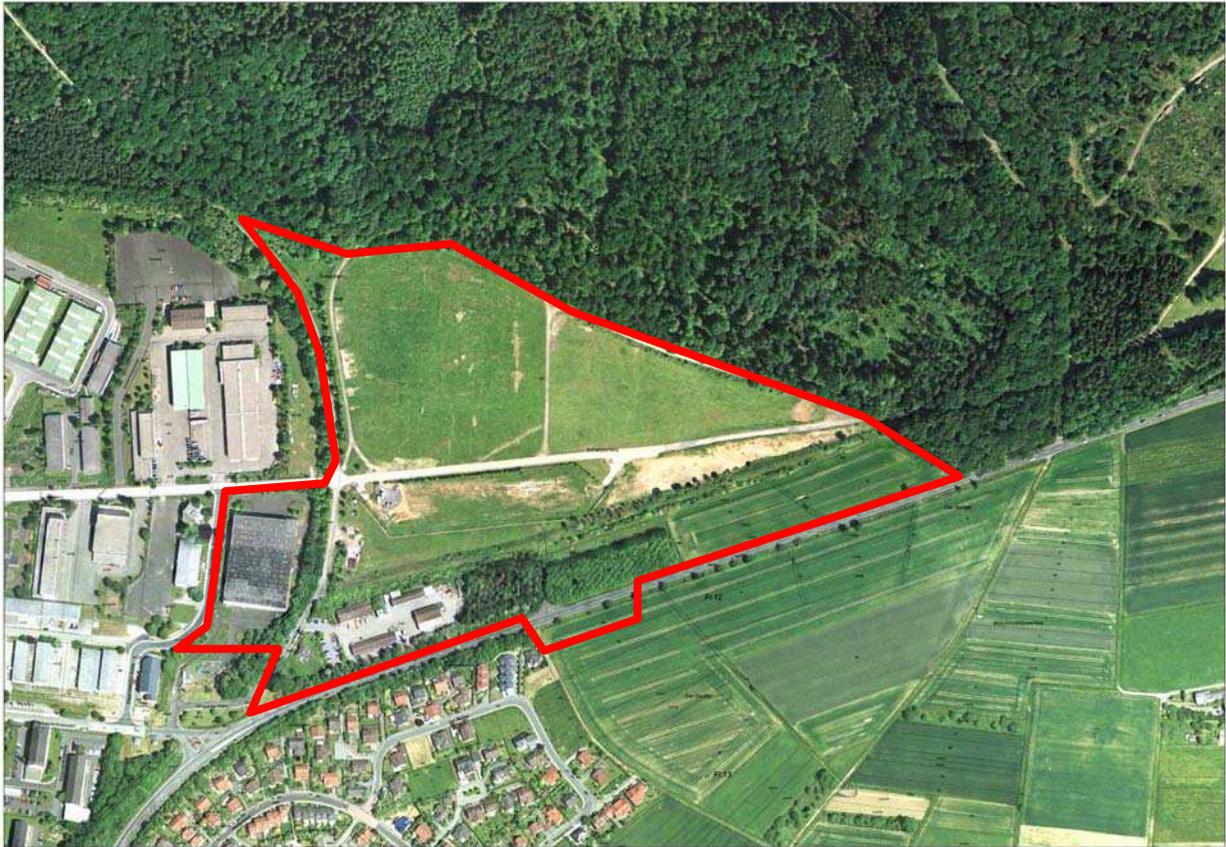


Die Durchfahrt ist versperrt. Eine Zufahrt besteht entlang des Stadtbetriebsamtes über die bestehende Einmündung auf die L 3451 am Südwestrand des Plangebietes.

Die Grundstückstopografie ist in einem ca. 100 m breiten Streifen parallel zur „Panzerstraße“ bei einem Gefälle von 3-4% vergleichsweise eben. Im nördlichen Randbereich fällt es nach Norden zum Wald hin steiler ab.



Auf der gegenüber liegenden Seite der Landesstraße befindet sich in Teilbereichen das Wohngebiet Blankenfeld. Dieses ist bereits mit einem Lärmschutzwall gegenüber der Landesstraße abgegrenzt. Östlich an das bestehende Wohngebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in Richtung Süden Gefälle aufweisen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 285 umfasst folgende Flurstücke:

In der Gemarkung Garbenheim:

Flur 11, Flurstücke 6/2 und 6/4.

Flur 12, Flurstücke 22/5, 27/1, 28/1, 28/4, 29/1, 30/1, 31/1, 33, 34, 36, 59/2, 60, 88/4 tlw.,
88/5 tlw., 94/1, 98/1, 99/1, 100/5 tlw., 115/35, 116/35, 134/37.

Flur 13, Flurstück 68 tlw., 69 tlw. und 127 tlw.

In der Gemarkung Wetzlar:

Flur 34, Flurstück 47/121 tlw., 66/15 tlw., 66/18 tlw.

Das Plangebiet umfasst ca. 17,03 ha.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Standortalternativen

Im Stadtgebiet von Wetzlar sind keine Flächenreserven für eine gewerbliche Nutzung vorhanden, die der bestehenden Nachfrage nach großflächigen zusammenhängenden Arealen > 10 ha gerecht werden können.

Die unmittelbare Anbindung dieses Areals an die Autobahn A 45 – ohne Durchfahrung von Siedlungsflächen- ist ein weiterer Vorteil, der den beabsichtigten Standort ausweist.

Aus den genannten Gründen ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich, insbesondere da in der Kernstadt Wetzlar keine vergleichbaren Standortalternativen für die beabsichtigte Nutzung bestehen.



3.2 Rechtliche Grundlagen

Für das Plangebiet liegen derzeit nicht die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Das Plangebiet ist überwiegend gem. § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Realisierung des unter 1 genannten Ziels ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Grundlage zur Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist das BauGB in der Fassung vom 20.07.2004.

Gem. § 2 (4) BauGB ist für alle Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, worin die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB für jeden Bauleitplan festzulegen.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung gem. § 2a BauGB und wird im Anhang beigelegt.

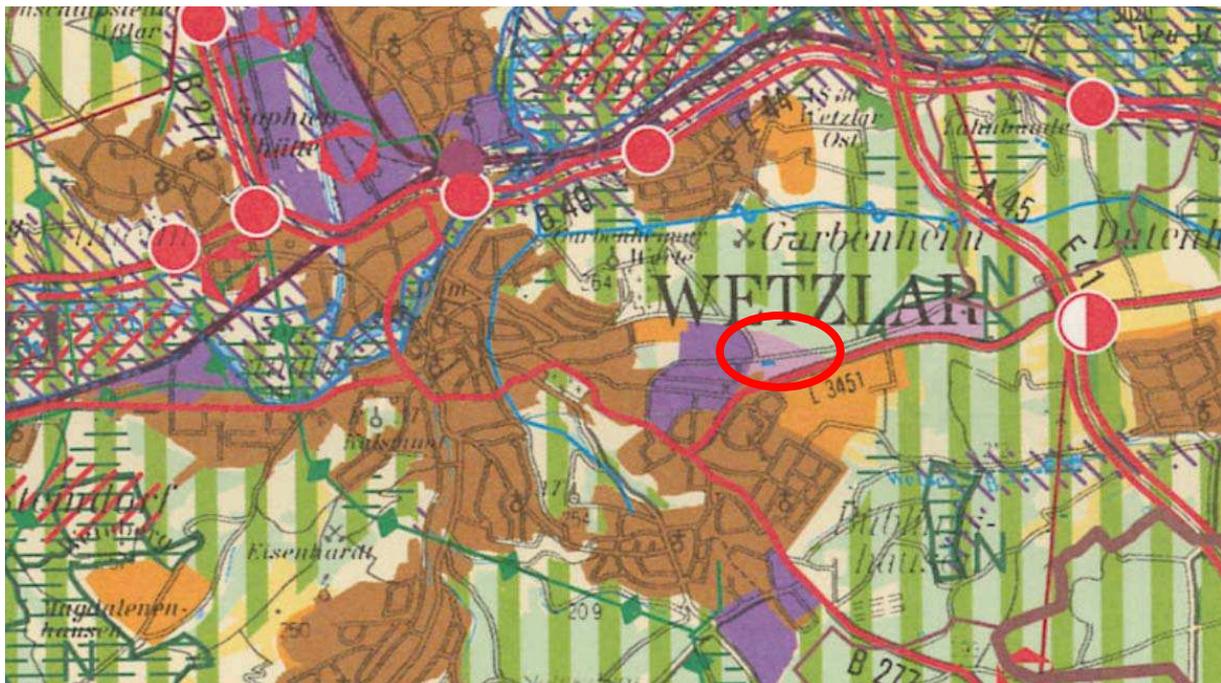
3.3 Anpassungs- und Entwicklungsgebot

Der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschaltet sind der Regionalplan Mittelhessen 2001 und der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, die aufgrund des Anpassungs- und Entwicklungsgebotes gem. § 1 (4) BauGB und § 8 (2) Satz 1 BauGB die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan vorgeben.

3.3.1 Regionalplan Mittelhessen

Der wirksame Regionalplan Mittelhessen enthält für das Plangebiet die Darstellung eines Bereiches für Gewerbe- und Industrie-Zuwachs sowie in Teilbereichen Gewerbe- und Industrie-Bestand.

Der nordöstlich angrenzende Wald ist als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

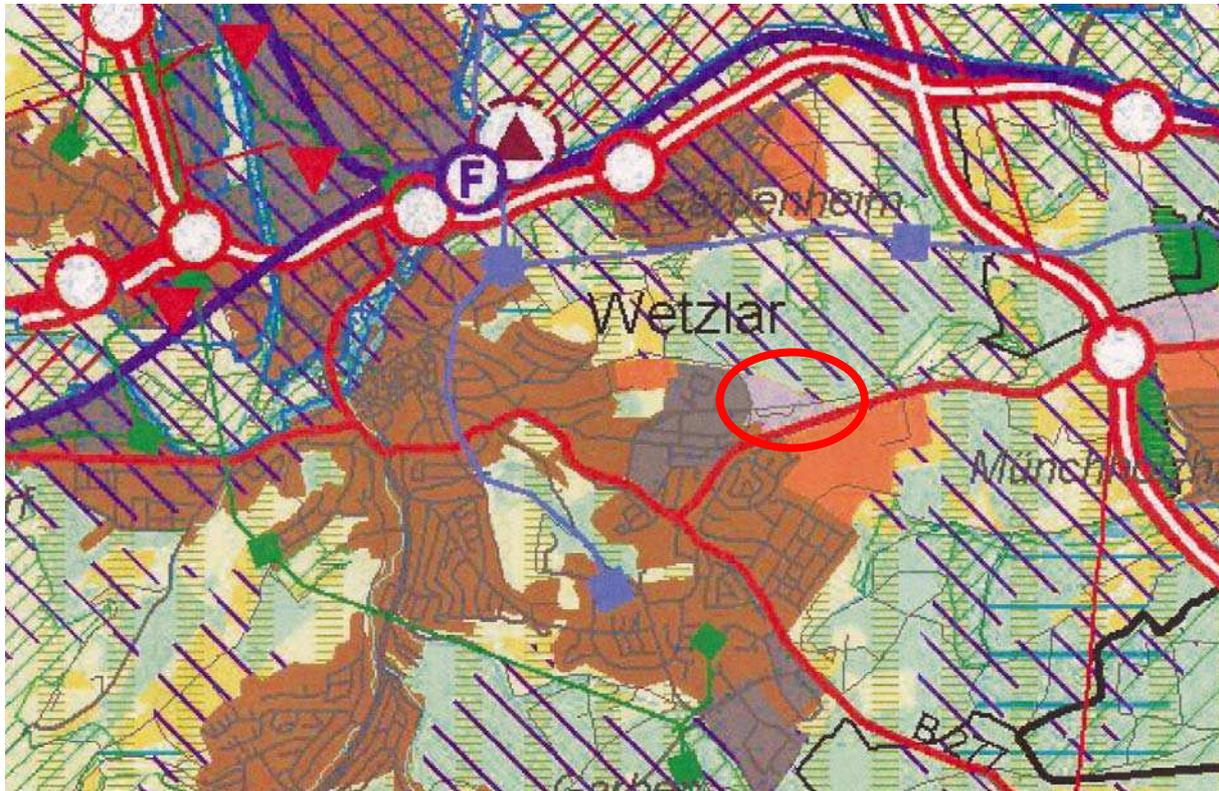




Der Regionalplan Mittelhessen 2001 befindet sich in Fortschreibung. Es liegt der Regionalplan Mittelhessen 2006 (Entwurf zur Anhörung) vor.

Der Entwurf Regionalplan Mittelhessen 2006 enthält für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung einer Fläche für Gewerbe- und Industrie-Planung sowie in Teilbereichen Gewerbe- und Industrie-Bestand.

Der nordöstlich angrenzende Wald ist als „Regionaler Grünzug“ und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesen.



Die vorliegende Planung entspricht den Inhalten des wirksamen Regionalplans Mittelhessen 2001 und auch den Darstellung des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Mittelhessen (Entwurf für die Anhörung 2006).

Dem Anpassungsgebot des § 1(4) BauGB wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar enthält für das Plangebiet die Darstellungen:

- Landwirtschaftliche Fläche
- Waldflächen
- Verkehrsfläche
- Gemeinbedarfsfläche „Kommunaler Fuhrpark“
- Gewerbegebiet im westlichen Teilbereich

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass anstelle der o.g. Inhalte eine gewerbliche Baufläche zur Darstellung gelangt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen.



4. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 285

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Entsprechend dem Planungsziel - Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen - gelangt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zur Festsetzung.

Zulässig sind allgemein (§ 8 (2) BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet werden folgende Nutzungen gemäß §§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschränkt bzw. ausgeschlossen :

- **Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten**

Im Hinblick auf die Anpassung des Bebauungsplanes an die Raumordnung sowie in Anbetracht der räumlichen Lage des Gebietes und zur Vermeidung unerwünschter Auswirkungen auf umgebende Strukturen sind die Ausschlüsse und Einschränkungen städtebaulich erforderlich.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen ohne Bezug zur Produktionsstätte ist an diesem Standort am Ortsrand von Wetzlar unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Hiermit würden Flächen, die aufgrund oben genannter Punkte besonders gut für Gewerbenutzung geeignet sind, zweckentfremdet.

Eine Einzelhandelsentwicklung „auf der grünen Wiese“ abseits vorhandener Siedlungsstrukturen entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wetzlar. Der Einzelhandel ist im Gebiet ausgeschlossen, um zu verhindern, dass sich im Plangebiet Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, wodurch die Nutzungsstruktur in der Innenstadt von Wetzlar beeinträchtigt werden könnte.

Das vorhandene Einzelhandelsangebot in Wetzlar ist ausreichend und flächendeckend vorhanden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) wird ausgeschlossen, weil ihre Entstehung am Stadtrand ebenfalls zu einer Verödung der Innenstadt beitragen könnte. Es soll verhindert werden, dass im Plangebiet ein „Nebenzentrum“ entsteht.

Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass die mittel- bis langfristige Planung der Stadt Wetzlar und der übergeordneten Planungen beabsichtigen, dass bestehende Wohngebiet „Blankenfeld“ bei vorhandener Nachfrage Richtung Osten zu erweitern.



Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer Nachbarschaft eines Wohngebietes –auch unter verkehrlichen Aspekten und hiermit einhergehendem hohen Störpotential, städtebaulich nicht wünschenswert.

Durch den Nutzungsausschluss wird sichergestellt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die sich aufgrund ihrer voraussichtlichen Nutzung und Struktur in das Plangebiet und die umgebenden Nutzungen einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen, um einerseits zweckmäßige Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen und andererseits, um eine städtebaulich akzeptable Gestaltung, in Anlehnung an umgebende Strukturen, zu erreichen.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

	Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ	Oberkante Gebäude OK _{max.*}
GE	0,5	5,0	14 m

* Bezugspunkt: Oberkante der Haupteinfahrtsstraße an der Grundstücksmitte

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Mit der GRZ von 0,5 wird das in der BauNVO vorgegebene Höchstmaß für das Gewerbegebiet nicht ausgenutzt. Hierdurch wird erreicht, dass einerseits eine effektive Flächenausnutzung für die gewerblichen Neuansiedlungen sichergestellt ist, die den konkreten Ansiedlungswünschen Rechnung trägt und andererseits neben einer ökonomischen Ausnutzung des Gebietes gewährleistet ist, dass großzügige Freiflächen zur Durchgrünung erhalten bleiben.

Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden wird entsprochen. Neben einer aufgelockerten Bebauung werden ausreichend große Frei- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes, die gestalterische und kleinklimatische Funktionen erfüllen, sichergestellt.

Die ansiedelnden Betriebe haben dennoch ausreichend Spielraum bei der Grundstücksbebauung, so dass deren langfristige Entwicklungen sicher gestellt sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass nur begrenzte Flächenpotentiale innerhalb des Stadtgebiets von Wetzlar zur Verfügung stehen, die sich aufgrund ihrer räumlichen Lage, der Geländetopographie, der verkehrlichen Anbindung, unter Immissionsgesichtspunkten und unter Berücksichtigung der ökologischen Belange für gewerbliche Nutzung eignen.

Aus diesem Grunde sollen die Flächen im Geltungsbereich, die alle aufgeführten Voraussetzungen erfüllen, unter Berücksichtigung ökologischer Belange möglichst optimiert und effektiv ausgenutzt werden.

Es gilt die gesetzliche Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.



Baumassenzahl

Die Baumassenzahl ist wegen der in Gewerbegebieten zu erwartenden Hallenbebauung das für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geeignete Instrument gegenüber der Geschosßflächenzahl.

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die Baumasse ist in Anlehnung an konkrete betriebliche Erfordernisse festgesetzt und aus städtebaulichen Gründen begrenzt, um zu verhindern, dass zu großvolumige Baukörper entstehen, die unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht wünschenswert sind.

Das festgesetzte Maß von 5,0 im Gewerbegebiet gewährleistet ausreichenden Spielraum bei der Grundstücksbebauung und sichert langfristig betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Oberkante Gebäude

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude von 14m, gemessen in m über der Oberkante der Haupteinfahrtsstraße an der Grundstücksmitte, ist an konkreten betrieblichen Erfordernissen und der räumlichen Lage am Stadtrand orientiert.

Die festgesetzte Höhe sollte zur Vermeidung einer Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht überschritten werden.

Ausnahmen können unter den genannten Bedingungen zugelassen werden (vgl. Textfestsetzung Ziff. 1.2):

Von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK 14m) können für einzelne Gebäude Ausnahmen zugelassen werden, sofern zur Realisierung im konkreten Einzelfall eine Überschreitung unerlässlich ist, hierdurch architektonisch erwünschte städtebauliche Akzente gesetzt werden und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die Ausnahmen zu der festgesetzten maximal zulässigen Höhe sind begrenzt durch die baufreie Zone im Umfeld der Messstelle des Funkmess- und Beobachtungsnetzes der Bundesnetzagentur.

Die Antenne ist auf einem 26 m hohen Mast angebracht.

Die Empfangsfelder der Antennenanlagen müssen innerhalb der Schutzabstände hindernisfrei sein. Das heißt, dass bauliche Anlagen im Umfeld des Mastes bis zu einer Höhe von 26 m unproblematisch sind. Bei Bauwerken mit mehr als 20m Höhe wird eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken geprüft. (vgl. Kap. 4.5.2).

4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt vor dem Hintergrund, aus gestalterischen Gründen einen einheitlichen Mindestabstand der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße vorzusehen.

Gleichzeitig wird hierdurch auch ein Distanzstreifen mit Pufferfunktion gegenüber dem östlich angrenzenden Wald eingehalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen am südlichen Rand des Plangebietes, parallel zur Landesstraße L 3451, gewährleistet die Einhaltung der 20 m breiten Bauverbotzone zwischen befestigtem Fahrbahnrand und Hochbauten gem. § 23(1) Ziff. 1 HStrG.



Gebäude können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie die zu der Grundstückerschließung erforderlichen Verkehrsflächen zulässig. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 23 (5) BauNVO.

Hiervon ausgenommen ist der 10m breite Bereich entlang der Landesstraße. Hier ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist zulässig. Die Errichtung einer gemeinsamen Werbeanlage kann innerhalb dieses Bereiches ausnahmsweise zugelassen werden.

Dieser Bereich liegt innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße gemäß § 23 HStrG. Darüber hinaus ist dieser Bereich aus gestalterischen Gründen von der Errichtung von Nebenanlagen freizuhalten. Eine Ausnahme hierzu stellen ebenerdige Stellplätze dar. Sofern unter werbetechnischen Aspekten unumgänglich, kann die Errichtung einer gemeinsamen Werbeanlage zugelassen werden. Nicht erwünscht ist die Errichtung individueller Werbeanlagen innerhalb dieses Bereiches, da dies der gewünschten hochwertigen Gestaltung des Areals abträglich ist.

Mit den Baugrenzen werden die fachgesetzlich erforderlichen Abstände einer Bebauung eingehalten und gleichzeitig eine möglichst große Flexibilität in der zukünftigen Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.4 Verkehrsflächen

Vorgesehen ist der Bau einer großzügigen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zwischen der Landesstraße L 3451 und der vorhandenen Sportparkstraße im Westen.

Die Sportparkstraße erschließt derzeit das westlich angrenzende Gewerbegebiet der ehemaligen Spilburg Kaserne. Eine unmittelbare Zufahrt von dieser Straße auf das Plangebiet ist zur Zeit nicht möglich. Die Durchfahrt ist mit Betonpfeilern versperrt.

Die Einmündung auf die südlich verlaufende Landesstraße L 3451 ist auf Höhe des gegenüberliegenden westlichen Siedlungsrandes des Wohngebietes Blankenfeld vorgesehen. Diese Einmündung soll in Form eines Kreisverkehrsplatzes ausgebaut werden, was zu einer erhöhten Verkehrssicherheit im Ortseingangsbereich beiträgt.

Der geplante Kreisverkehrsplatz soll neben einer verkehrsberuhigten Funktion auch gestalterische Funktionen erfüllen. Die großzügige Dimensionierung und eine bewusste Gestaltung der begleitenden Grünflächen dienen der Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches für die Stadt Wetzlar und das neue Gewerbegebiet. Gleichzeitig wird hiermit eine Zufahrt für eine zukünftige Erweiterung des Wohngebietes Blankenfeld in östlicher Richtung sichergestellt.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs und die Auslastung der Kreisverkehrsarme sind durch Verkehrsprognosen nachgewiesen.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist ausgehend von der L3451 der Bau einer Rechtsabbiegespur in das Plangebiet vorgesehen. Hierdurch soll der von der Autobahn kommende Verkehr bereits in das Gewerbegebiet geleitet werden, ohne den Kreisverkehr und die angrenzende Wohnbebauung zu belasten. Es wird sich hierbei vorrangig um den Anlieferverkehr handeln. Für Besucher bleibt die repräsentative Zufahrt über den Kreisverkehr die Hauptzufahrt in das Gebiet.

Eine Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Landesstraße ist an diesem Punkt nicht vorgesehen.



Die Grenze der Ortsdurchfahrt befindet sich südwestlich der Geltungsbereichsgrenze am östlichen Rand der Kernstadt Wetzlar. Das Plangebiet liegt entlang einer Landesstraße „auf freier Strecke“, wonach gemäß § 23(1)1 HStrG ein Mindestabstand von 20m zwischen Hochbauten und dem befestigten Fahrbahnrand einzuhalten ist.

Dieser Abstand ist im vorliegenden Vorentwurf mittels der Festsetzung einer Baugrenze eingehalten.

Es ist beabsichtigt, die Grenze der Ortsdurchfahrt Richtung Dutenhofen, hinter den Kreisverkehr zu verlegen. Das zust. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg (ASV) hat Zustimmung signalisiert, im Detail sind noch Einzelheiten abzustimmen.

Diese Maßnahme trägt nicht nur zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei, sondern führt damit auch zu einer Reduzierung der Immissionsbelastung für das südlich angrenzende Wohngebiet.

Entlang der Landesstraße wird auf Anregung des ASV ergänzend ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, mit Ausnahme des Einmündungsbereiches des Kreisverkehrs und der Rechtsabbiegespur.

Zudem ist entlang der Landesstraße ein Grünstreifen festgesetzt ist, wodurch direkte Zu- und Ausfahrten auf die Landesstraße ausgeschlossen sind.

Die Erschließungsstraße ist als repräsentative Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von max. 15.00 m vorgesehen. Die Fortführung der Straßenverkehrsfläche Richtung Norden ermöglicht weitere Zufahrtmöglichkeiten auf den östlichen Teil des Gewerbegebietes.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes, ausgehend von der Haupteerschließungsstraße wird den betrieblichen Erfordernissen im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die erforderliche Erschließung ist innerhalb der Grundstücksflächen zu realisieren.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind die Vorschriften der DIN 18024 (Barrierefrei bauen) anzuwenden.

Hinweis Brandschutz: Die Straßen, die mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden sollen, sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 18t befahren werden können. Dies ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen

Entlang der westlich verlaufenden Edgar–Hobinka-Straße ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese Verbindung ersetzt den Wegfall des Fußweges in nördlicher Verlängerung der Straße „Auf der Plank“.

Im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung wird der Verlauf einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung geprüft.

Auf den Grundstücken sind „Wartezonen“ für LKW einzurichten. Wartebereiche im öffentlichen Straßenraum sind auszuschließen.



4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Schallschutz

Die vorliegende Planung grenzt nördlich an eine schutzwürdige Nutzung, das Wohngebiet Blankenfeld. Zudem ist infolge der vorliegenden Planung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße zu rechnen, wodurch Beeinträchtigungen des Wohngebietes nicht auszuschließen sind. Ebenso ist die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes in ihren Auswirkungen auf die umgebenden Strukturen zu untersuchen.

Die vorhandene schalltechnische Untersuchung¹ wurde um die aktuelle Planung ergänzt und ein aktuelles Schallgutachten erarbeitet², das in der Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen, die im Einzelnen unter Kap. 5.2 und dem in der Anlage beigelegten Schallgutachten zu entnehmen sind, werden folgende immissionsrechtlich festgesetzte Festsetzungen unter Pkt. 1.4 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9(1) 24 BauGB)

Flächenbezogene Schalleistungspegel / Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
1	55	40
2	60	45
3	65	50
4	70	55
5	58	43
6	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

¹ Schalltechnische Untersuchung „-Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet „Schanzenfeld“ in Wetzlar und das Siedlungsgebiet „Blankenfeld II-“, Büro Pfeifer, Ehringshausen, 29.09.2004

² Schalltechnische Untersuchung „-Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet „Spilburg II“ in Wetzlar und das Siedlungsgebiet Blankenfeld II-“, Büro Pfeifer, Ehringshausen, 27.02.2007

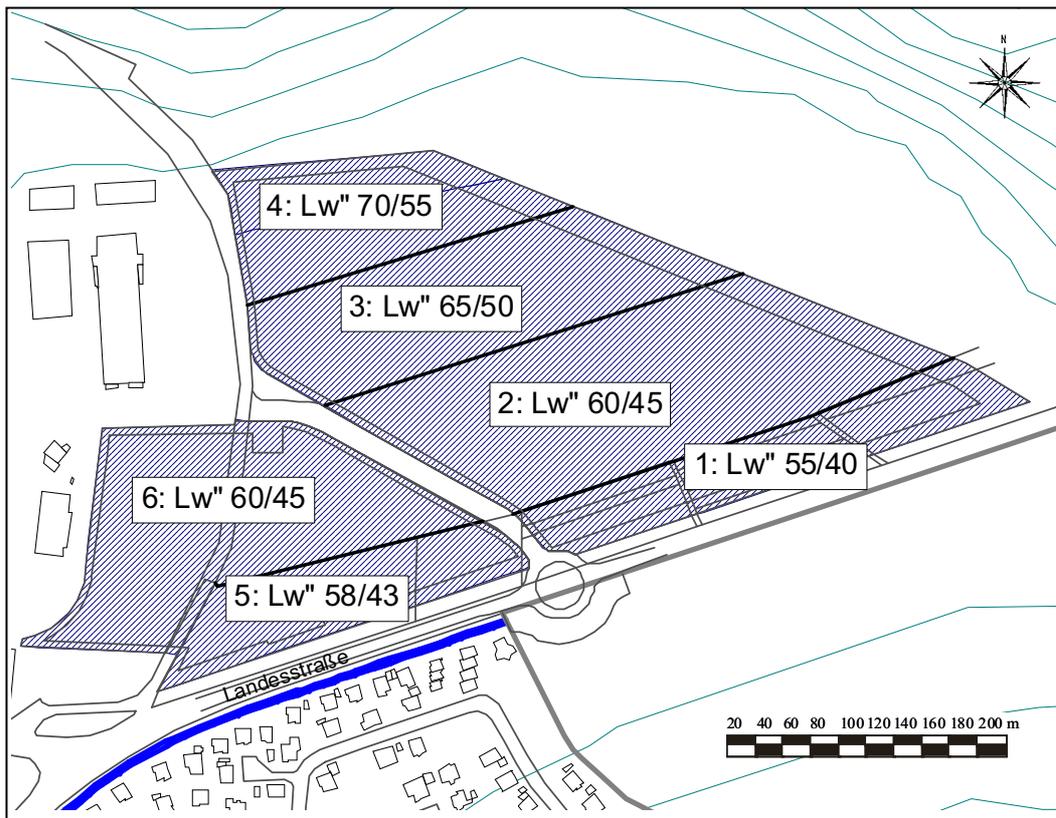


Abb.: Zuordnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel der Teilflächen im Plangebiet.

Passiver Schallschutz von Büroräumen im Gewerbegebiet

Für Gebäude mit Büronutzungen ist im Gebiet von 18 m Breite nördlich der Baugrenze entlang der Landesstraße ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w,res} = 40$ dB sicherzustellen.

Aktiver Schallschutz der zukünftigen Wohnbebauung südlich des Kreisverkehrs

Südlich des Kreisverkehrsplatzes ist ein 15m breiter Bereich gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BauGB als „...Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes ...“ für die Errichtung folgender aktiver Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB südlich des Kreisverkehrsplatzes ist ein Lärmschutzwall von 4,4 m Höhe zu errichten.

Die südlich der Landesstraße angrenzende Wohnbebauung wird hiermit vor Lärmimmissionen, die mit der vorliegenden Planung hervorgerufen werden können, geschützt.

Hinsichtlich der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bestehen keine Ansprüche gegen das Land Hessen



4.5.2 Sonstiger Immissionsschutz

Peiler / Messstelle des Funkmess- und Beobachtungsnetzes der Bundesnetzagentur

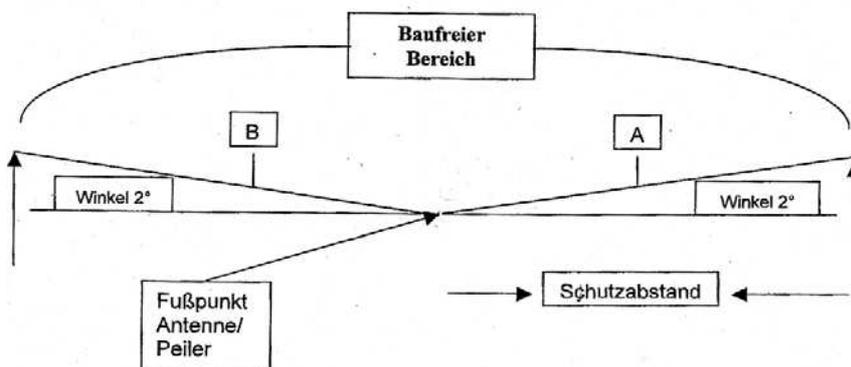
Im südlich der Erschließungsstraße liegenden Teil des Gewerbegebietes ist auf Flurstück 6/2 eine weitere Fläche gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BauGB festgesetzt. Auf diesem Flurstück befindet sich ein Peiler / Messstelle des Funkmess- und Beobachtungsnetzes der Bundesnetzagentur.

Die Antenne ist auf einem 26 m hohen Mast angebracht.

Art	Radius	Bemerkung
Funkmessstelle (FuMSt)	3000 m	Mittelpunkt des Grundstücks
Peiler	2000 m	Antennenstandort
Messstelle des Funkmess- und Beobachtungsnetzes (FuMBN-MSt)	2000 m	Antennenstandort

Die Empfangsfelder der Antennenanlagen müssen innerhalb der Schutzabstände hindernisfrei sein. Hindernisse in diesem Bereich führen zu Störungen des Messbetriebes.

Der baufreie Bereich innerhalb des Schutzbereiches wird, wie in der folgenden Skizze dargestellt, ermittelt.



Der Fußpunkt der Antenne liegt in der Höhe, in der die Antenne am Mast angebracht ist, d.h. im vorliegenden Fall in einer Höhe von 26 m.

Unterhalb der Linien A und B ist auch im Schutzbereich eine Bebauung unproblematisch.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass bauliche Anlagen im Umfeld des Mastes bis zu einer Höhe von 26 m unproblematisch sind.

Parameter zur Prüfung etwaiger funktechnischer Probleme sind:

- die räumliche Entkopplung der o.g. Einrichtung zu den geplanten Bauwerken, die vorhandene Morphologie und Topographie sowie die Bauwerkshöhen der vorhandenen und der geplanten Bebauung.
Bei Bauwerken mit mehr als 20m Höhe wird eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken geprüft.
- eine funktechnische Entkopplung zu Sendefunkanlagen. Hierfür wird zur elektromagnetischen Verträglichkeit der Empfangseinrichtungen ein Hochfrequenz Schutzabstand für Sendefunkanlagen definiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber geplanter Sendefunkanlagen verpflichtet sind, vor Inbetriebnahme einen Antrag zur Ausstellung einer Standortbescheinigung, gem. der Verordnung zum Nachweis der Begrenzung elektromagnetischer Felder bei der Bundesnetzagentur vorzulegen hat.



4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das grünplanerische Zielkonzept strebt neben der Einbindung der gewerblichen Nutzung und einer möglichst weitreichenden Eingriffsvermeidung und –minimierung die Kompensation, insbesondere durch Aufwertung vorhandener Vegetationsflächen und eine Rückhaltung- bzw. Speicherung von Oberflächenwasser an. Gestalterisch soll die Chance zur Entwicklung eines attraktiven und repräsentativen Stadtentrees genutzt werden.

Vorgesehen ist

- die Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen so weit möglich
- die Schaffung von Gehölzstrukturen zur Landesstraße
- die Entwicklung von Krautsäumen mit punktueller Strauchpflanzung entlang des Waldrandes
mit der Option Versickerungs- bzw. Speichergräben anzulegen
- die Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 285 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im Übrigen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft der durch die Stadt Wetzlar geplanten Eingriffe (Verkehrsflächen) erfolgt über die Bereitstellung von Ökokontomaßnahmen. Eine Festlegung konkreter Ökokontomaßnahmen wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Diese Regelung betreffend den erforderlichen Ausgleich ist in Form einer nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 (6) BauGB in die textlichen Festsetzungen (Ziff. 3.1) des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Erhaltung von Gehölzbeständen

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Dies umfasst den Schutz gegenüber Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen (DIN 19 820) sowie eine fachgerechte und dauerhafte Erhaltungspflege.

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß den Pflanzenlisten des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind gemäß Plan Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm Höhe

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm Höhe

Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 12- 14 cm

Die Arten sind den Pflanzenlisten I und III zu entnehmen.



Zur Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm ein Dreibock bzw. je Heister ein Schrägpfehl vorzusehen.

Zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und vorgesehenen Baumpflanzstandorten ist ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Der genaue Umfang der Anpflanzungen wird nach Abschluss der durch den Investor initiierten, parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfindenden Ideenstudien zum Planungsgebiet bis zur Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB festgelegt.

Entwicklung eines Krautsaumes

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Soweit erforderlich, ist eine kräuterreiche Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 2-3 Jahre zum Schutz vor Verbuschung sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.

Punktuell sind Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm Höhe

Die Arten sind der Pflanzenliste III zu entnehmen.

Erhaltener Bestand wird angerechnet.

Die Errichtung von Versickerungs- bzw. Speichieranlagen für Oberflächenwasser ist vorzusehen.

Entwicklung der Fläche für die Regenrückhaltung

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Die Errichtung von Versickerungs- bzw. Speichieranlagen für Oberflächenwasser ist vorzusehen.

Das Grünland ist extensiv zu pflegen durch eine einmalige Mahd im Spätsommer / Herbst. In Saumbereichen zu den Versickerungsbecken ist die Mahdhäufigkeit auf einen Rhythmus von 2-3 Jahren zu reduzieren. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.

Bäume und Sträucher sind gruppenweise anzupflanzen.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm Höhe

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm Höhe

Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 12- 14 cm

Die Arten sind den Pflanzenlisten II und III zu entnehmen.

Zur Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm ein Dreibock bzw. je Heister ein Schrägpfehl vorzusehen.

Nötige Zaunanlagen zur Sicherung des Geländes sind durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einzubinden. Bei beengten Platzverhältnissen sind auch Kletterpflanzen möglich. Die Arten sind den Pflanzenlisten II, III und IV zu entnehmen.



Vorhandene Bäume und Sträucher, die dem nördlichen Wirtschaftsweg vorgelagert sind, werden als schutzwürdiger Waldrand eingestuft und sind daher zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Die Überdeckung der Fläche mit Gehölzen soll mind. 30 % der Maßnahmenfläche betragen. Erhaltener Bestand wird angerechnet.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind mit detaillierter Begründung und der Flächenbilanz gemäß Kompensationsverordnung dem integrierten Grünordnungsplan zu entnehmen, der in der Anlage beigefügt ist.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die hessische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden in § 81 durch Satzung besondere Vorschriften zu erlassen. Damit ist den Gemeinden im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Möglichkeit gegeben, Einfluss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu nehmen und neben gestalterischen Gesichtspunkten, ökologisch begründeten Forderungen Gewicht zu verleihen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Gestaltungssatzung) werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (4) BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung einer ästhetisch hochwertigen Gestaltung des Plangebietes und aufgrund der Lage am Stadtrand, unmittelbar an Waldflächen angrenzend wird folgende Festsetzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um unerwünschte Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht auszuschließen

Zulässigkeit von Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L 3451.

Die maximal zulässige Höhe der Werbeanlagen ergibt sich aus der Festsetzung zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und darf die baufreie Zone im Umfeld der Messstelle des Funkmess- und Beobachtungsnetzes der Bundesnetzagentur nicht beeinträchtigen.

Die Antenne ist auf einem 26 m hohen Mast angebracht.

Die Empfangsfelder der Antennenanlagen müssen innerhalb der Schutzabstände hindernisfrei sein. Das heißt, dass bauliche Anlagen im Umfeld des Mastes bis zu einer Höhe von 26 m unproblematisch sind. Bei Bauwerken mit mehr als 20m Höhe wird eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken geprüft. (vgl. Kap. 4.5.2).



5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Überörtliche Anbindung

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Gebietes ist über die BAB A45 Anschluss Wetzlar Süd in ca. 3km Entfernung über die L 3451 ohne Durchfahrung einer Ortslage gewährleistet. Hiermit besteht eine unmittelbare Anbindung z. B. in Richtung Rhein-Main Gebiet, aber auch in alle anderen Richtungen.

Die Hauptschließungsstraße des Gewerbegebietes wird östlich des Wohngebietes Blankenfeld im Bereich eines vorhandenen Wirtschaftsweges direkt in die L 3451 einmünden. Die Kernstadt Wetzlar bleibt von dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen weitestgehend unberührt, gegenüber dem Wohngebiet Blankenfeld werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen errichtet.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist ausgehend von der L3451 der Bau einer Rechtsabbiegespur in das Plangebiet vorgesehen. Hierdurch soll der von der Autobahn kommende Verkehr bereits in das Gewerbegebiet geleitet werden, ohne den Kreisverkehr und die angrenzende Wohnbebauung zu belasten. Es wird sich hierbei vorrangig um den Anlieferverkehr handeln. Für Besucher bleibt die repräsentative Zufahrt über den Kreisverkehr die Hauptzufahrt in das Gebiet.

Eine Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Landesstraße ist an diesem Punkt nicht vorgesehen.

Errichtung von Zufahrten, Abstandsregelungen nach den Straßengesetzen

Parallel zur Landesstrasse L 3451 am südlichen Rand des Plangebietes ist eine 10 m breite Grünfläche festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, dass von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet keine direkten Zufahrten auf die Landesstrasse angelegt werden können.

Ergänzend ist entlang der Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, mit Ausnahme des Kreisverkehrsplatzes und der Rechtsabbiegespur am östlichen Rand des Plangebietes.

Die Festsetzung der Baugrenzen am südlichen Rand des Plangebietes, parallel zur Landesstraße L 3451, gewährleistet die Einhaltung des 20 m Abstandes zwischen befestigtem Fahrbahnrand und Hochbauten gem. § 23(1) Ziff. 1 HStrG.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird an den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbusverkehr) angebunden.

Die Anbindung ist nicht durch Fahrwegänderung vorhandener Linien möglich. Der Einsatz zusätzlicher Fahrzeuge wird im Rahmen einer Fahrplanüberarbeitung erforderlich.

Die Lage der Haltestellen wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um ÖPNV Haltestellen einzurichten. Die Möglichkeit der Errichtung von Haltestellen an der Landesstraße wird geprüft.



5.1.2 Wasserwirtschaft

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen, wobei neben der Prüfung der technischen Machbarkeit der Erschließung auch ökologische Gesichtspunkte zu beachten sind.

Eine detaillierte Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet wird parallel zur Bauleitplanung erarbeitet.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser ist sicher gestellt.

Die vorhandene Leitung in der Sportparkstraße wird in die neue Hauptschließungsstraße verlängert und durch den geplanten Kreisverkehr geführt, um bei Bedarf eine spätere Anbindung des Wohngebietes Blankenfeld II sicher zu stellen (Stellungnahme enwag Versorgungsgesellschaft 02.02.2007).

Hinweis Brandschutz: Die Löschwasserversorgung des Plangebietes gem. DVGW Arbeitsblatt W405 ist sicher gestellt (Auskunft enwag Versorgungsbetriebe).

Die Löschwassermenge muss je nach Bauart der Gebäude zwischen 96 und 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden betragen. Zur besseren Wasserentnahmen wird empfohlen, Überflurhydranten zu installieren.

- **Entwässerung**

Das Plangebiet wurde bei der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2000 für das Einzugsgebiet des Abwasserverbandes Wetzlar für den Endausbau-Zustand im Trennsystem als Fläche T7D berücksichtigt.

Das Gewerbegebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich (Stellungnahme RP Giessen vom 30.01.2007).

- **Maßnahmen zur Entsiegelung/Versickerung und Abflussregelung**

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung eines Krautsaumes und Entwicklung einer Fläche für die Regenrückhaltung ist die Errichtung von Versickerungs- und Speichenanlagen festgesetzt (Textfestsetzung Ziff. 1.5 und 1.6).

Zur grundsätzlichen Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebietes wurde ein geotechnisches Gutachten (Bericht zu orientierenden geotechnischen Standortuntersuchungen, Institut für Umweltanalytik und Geotechnik, UEG, Wetzlar vom 29.01.2007) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten eine sehr geringe Durchlässigkeit des Untergrundes gegeben ist.

Dies widerspricht jedoch nicht grundsätzlich einer möglichen Versickerung. Die vorzusehenden Versickerungsflächen sind entsprechend großzügiger zu dimensionieren.

Die konkrete Lage, Dimensionierung und Ausführung der erforderlichen Einrichtungen ist im Rahmen der Baugenehmigung zur konkreten Objektplanung nachzuweisen.



- **Grundwasserschutz, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine öffentlichen Gewässer.

Gewässer, deren gesetzlicher Uferbereich sowie Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Gewässerbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen (Stellungnahme RP Giessen vom 30.01.2007).

5.1.3 Stromversorgung

Die Erschließung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt von der Sportparkstraße über die vorhandene Transformatorenstation der ehemaligen Panzerwaschanlage zum geplanten Kreisverkehr (Stellungnahme enwag Versorgungsgesellschaft 02.02.2007).

5.1.4 Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Erdgasversorgung ist über die Sportparkstraße problemlos möglich (Stellungnahme enwag Versorgungsgesellschaft 02.02.2007).

Es besteht kein Anschlusszwang an das Fernwärmenetz. Die Nutzung alternativer Energiequellen wird ausdrücklich begrüßt.

5.1.5 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sollte deren Lage möglichst umfassend berücksichtigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich (Stellungnahme T-Com vom 29.01.2007).

5.1.6 Altlasten; Kampfmittel

Altlasten

Im Altlasten Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.



Im Plangebiet sind hiernach keine entsprechenden Flächen vorhanden. Die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) ist in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass ergänzend die Informationen der Stadt Wetzlar zugrunde zu legen sind (Stellungnahme RP Giessen vom 30.01.2007).

Der Stadt Wetzlar liegen folgende Erkenntnisse vor:

Altstandorte:

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die nicht mehr genutzte Bekleidungskammer der ehemaligen Spilburg Kaserne. Nutzungsbedingte Belastungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Allerdings wurden nutzungsunabhängige Belastungen im Untergrund festgestellt. Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Bei einem Rückbau der Bekleidungskammer ist die ordnungsgemäße Verwertung sicher zu stellen.

Darüber hinaus befand sich im Plangebiet eine Panzerwaschanlage. Diese wurde zurückgebaut. Die Baugrube wurde mit unbelastetem Material verfüllt.

Dieser Bereich wird als genehmigtes Zwischenlager für Aushub- und Abbruchmaterial betrieben. Der ordnungsgemäße Rückbau und die Verwertung der dort noch lagernden Materialien sind sicher zu stellen und zu dokumentieren.

Altablagerungen:

Im südlichen Plangebiet entlang der Landesstraße befindet sich ein Wall. Die vorliegenden Untersuchungen (Umwelttechnischer Bericht zu orientierenden Bodenuntersuchungen, Institut für Umweltanalytik und Geotechnik UEG vom 24.09.2004) zeigen, dass größere Mengen des Auffüllmaterials nicht als unbelastet eingestuft werden können. Eine akute Gefährdung für das Grundwasser oder für den Menschen liegt nicht vor. Im Falle eines Rückbaus ist die ordnungsgemäße Verwertung der Materialien zu gewährleisten.

Es wird ein aktuelles Gutachten erstellt, um die vorliegende Untersuchung zu detaillieren.

Die ordnungsgemäße Verwertung des Wallmaterials ist nach Vorlage dieses Gutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicher zu stellen. Das Material kann, sofern Inhalt und Verdichtungsfähigkeit dies zulassen, soweit möglich auf dem Grundstück verwertet werden.

Weitere Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung hat sich kein begründeter Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

Folgender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: Sollten entgegen dieser Erkenntnisse kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt 12.01.2007)



5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Landesstraße L 3451. Im südwestlichen Bereich grenzt auf der gegenüber liegenden Straßenseite das Wohngebiet Blankenfeld an.

Bei dem bestehenden Wohngebiet handelt es sich um eine schutzwürdige Nutzung gegenüber dem neu geplanten Gewerbegebiet.

Darüber hinaus ist Richtung Osten zukünftig eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung beabsichtigt.

Im Westen grenzt gewerbliche Bebauung an, die keine schutzwürdige Nutzung gegenüber der Planung darstellt.

Nördlich des Wohngebietes besteht entlang der Landesstraße bereits ein Lärmschutzwall, der in Anpassung an die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung „Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet „Spilburg II“ in Wetzlar und das Siedlungsgebiet Blankenfeld II“, Büro Pfeifer, Ehringshausen, 27.02.2007) südlich um den geplanten Kreisverkehrsplatz erweitert wird.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die durchgeführten Berechnungen ergeben für die im zukünftigen Gewerbegebiet "Spilburg II" entstehenden Geräusche die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 im Bereich des künftigen Siedlungsgebietes.

Grundlage der Berechnung ist die Ausnutzung der Fläche des gesamten Plangebietes im Sinne eines Gewerbegebietes nach DIN 18005. Angesetzt werden flächenbezogene Schalleistungspegel / Emissionskontingente von tags $LW'' = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ bis $LW'' = 70 \text{ dB(A)/m}^2$ sowie von nachts $LW'' = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ bis $LW'' = 55 \text{ dB(A)/m}^2$.

Anhand dieser flächenbezogenen Schalleistungspegel kann für einzelne Grundstücke im Gewerbegebiet deren Anteil am Immissionsrichtwert in der Umgebung bestimmt werden. Dieser Anteil darf durch die auf den jeweiligen Grundstücken entstehenden Geräusche nicht überschritten werden. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel bilden damit die Grundlage für eine im Zuge der Betriebsgenehmigung zu fordernde Schallimmissionsprognose.

Für das Straßenverkehrsgeräusch der Landesstraße ergeben sich südlich entlang der Straße in einem weiten Bereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet zur Tag- und Nachtzeit. Die Überschreitungen betragen an den der Landestraße zugewandten Baugrenzen bis zu $\Delta L = 15 \text{ dB}$ tags sowie $\Delta L = 16 \text{ dB}$ nachts.

Ebenfalls überschritten werden die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzeinrichtungen in Form eines Lärmschutzwalls mit 4,40 m Höhe im westlichen und mittleren Bereich sowie von 5,0 m Höhe im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes erforderlich. Zur Einhaltung auch der Orientierungswerte ergeben sich Höhen von 5,6 m bzw. 6,2 m.

Mit den Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Außenbauteile zukünftiger Wohngebäude im Siedlungsgebiet.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen an der Gebietsgrenze beträgt das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 $R'_{w, \text{res}} = 45 \text{ dB}$.



Übliche Raummaße und Fensterflächenanteile unterstellt, ergibt sich daraus die Schallschutzklasse 4 für Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß VDI 2719. Dies entspricht einem im Prüfstand gemessenen Wert der Fenster von $R_{w,P} \geq 42$ dB.

Zum Schutz allein der Freibereiche und der Erdgeschosse (Einhaltung der Orientierungswerte) kann die Bauhöhe der Schallschutzwand auf die o. g. niedrigere Variante (4,4 m bzw. 5,0 m) reduziert werden.

Für die Obergeschosse der Gebäude sollten ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Schallschutzfenstern ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungselementen für schutzbedürftige Wohnräume (bevorzugt Schlafräume und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Dachkonstruktion muss ggf. ebenfalls erhöht werden.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung "Blankenfeld" sollte im gesamten Bereich unmittelbar südlich des Kreisverkehrs ein Lärmschutzwall von 4,4 m Höhe errichtet werden.

Für den Bereich des Gewerbegebietes ergibt sich für die der Straße zugewandten Seiten der Gebäude gemäß DIN 4109 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_a = 73$ dB(A).

Daraus folgt für Büroräume ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldammaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w,res} = 40$ dB. Bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ergibt sich daraus für Fenster die Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719.

Dies entspricht einem im Prüfstand gemessenen Wert der Fenster von $R_{w,P} \geq 37$ dB.

Basierend auf diesen Ergebnissen wurden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 4.5.1).

5.3 Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 (6) Nr.7 und 1a BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu entscheiden.

Von der Planung werden keine Natura 2000-Gebiete sowie nach §§21 und 24 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 04.12.2006 ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt (Stellungnahme RP Giessen, ONB vom 30.01.2007).

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu erfassen.

Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung und des Erörterungstermins am 31.01.2007 wurden unter Beteiligung der Behörden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt.

Die Umweltprüfung zu der vorliegenden Planung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es besteht in der Stadt Wetzlar Bedarf an größeren gewerblichen Bauflächen, insbesondere in den Bereichen Dienstleistung sowie Forschung und Entwicklung. Geeignete Gewerbeflächen sind jedoch kurzfristig nicht vorhanden.

Daher ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Für die einzelnen Schutzgüter werden die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.



Die Beeinträchtigungsintensität ist aufgrund der umfangreichen beanspruchten Flächen und der Inanspruchnahme von überwiegend durchschnittlich bis höherwertigen Biotoptypen als erheblich einzustufen. Eine vollständige Kompensation ist daher innerhalb des Gewerbegebietes nicht möglich.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 285 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im Übrigen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft der durch die Stadt Wetzlar geplanten Eingriffe (Verkehrsflächen) erfolgt über die Bereitstellung von Ökokontomaßnahmen. Eine Festlegung konkreter Ökokontomaßnahmen wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes beschränken sich im Wesentlichen auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Mensch, im Speziellen die Anwohner zukünftiger Wohnbebauung im Gebiet „Blankenfeld II“, ergeben sich Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen. Zur Kompensation wird eine Fläche vorbehalten, die für die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, z.B. der Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand, vorgesehen ist. Weitere Beeinträchtigungen treten durch Minderung bzw. Verlust der Naherholungsfunktion auf. Dazu kommen optische Störungen durch Sichtexposition der durch den Bebauungsplan ermöglichten bis zu 14 m hohen Gebäude. Zur Kompensation werden Ersatz- und Ergänzungspflanzungen im Randbereich des Geltungsbereichs vorgesehen.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft wird durch den Verlust von Biotoptypen mit im Wesentlichen höherer Wertigkeit beeinträchtigt. Es handelt sich dabei vor allem um Wiesenbrachen und extensiv gemähte Wiesen. Eine Minimierung der Eingriffe wird über Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Parkplatzflächen erfolgen. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind ersatzweise für beanspruchte Sukzessionsflächen bzw. Wiesenbrachen Entwicklungsbereiche für Krautsäume, vorgelagert zum bestehenden Waldrand, vorgesehen.

Eine vollständige Kompensation ist innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes nicht möglich. Daher sind weitere Maßnahmen zur Biotopaufwertung erforderlich, die wie o.a. festgelegt werden.

Die Verluste an Waldflächen werden durch entsprechende Ersatzaufforstungen (vgl. Kap. 5.4) kompensiert.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen vorwiegend Beeinträchtigungen durch die umfangreiche Versiegelung. Zur Minimierung werden versickerungsfähige Materialien zur Bodenbefestigung eingesetzt werden. Die Stellplatzflächen sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Zur Eingriffsvermeidung wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Muldenrinnen und Versickerungsbereiche eingeleitet. Bei einer vollständigen Speicherung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für den Faktor Wasser erlässlich.

Reichen die Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes nicht aus, sind dezentrale Kleinspeicher bzw. die gezielte dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen.



Minimierungsmaßnahmen durch Bodenschutz sind möglich (z. B. Sicherung des Oberbodens, Zwischenbegrünung von Lagerflächen), allerdings sind Nutzungsextensivierungen oder Entsiegelungen, die einen Ausgleich für Bodenverluste darstellen, im geplanten Gewerbegebiet nicht möglich. Daher werden externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Grundsätzlich geeignet wäre als funktional gleichartige und –wertige Kompensationsmaßnahme die Entsiegelung von befestigten bzw. überbauten Bodenflächen und ihre Herstellung als Vegetationsfläche. Funktional ebenfalls geeignet sind Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch Reduzierung von bodenbelastenden Nutzungen, z. B. Anlage von Pufferzonen zu Fließgewässern, Extensivierung von Sonderkulturen, Umbau bodenversauernder Nadelforste in Laubwald sowie die Schaffung neuer „Bodenflächen“ durch Dachbegrünungen.

Besondere Beeinträchtigungsrisiken für das Schutzgut Klima und Luft bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht, zumal das Gelände keine überörtliche klimatische Bedeutung besitzt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

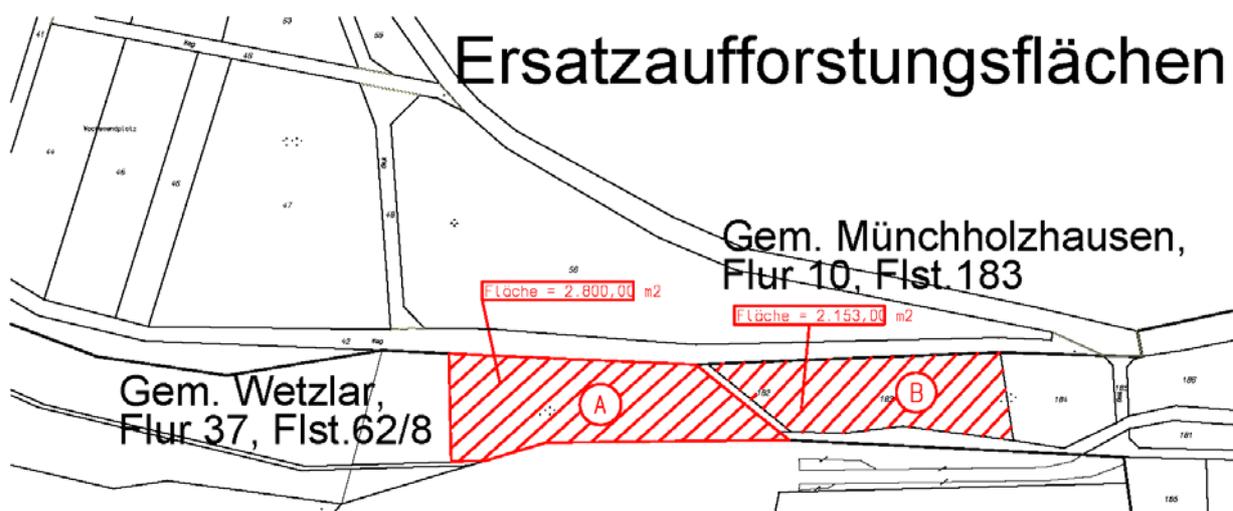
Zur näheren Erläuterung der Umweltprüfung, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich sowie dem Monitoring gem. § 4c BauGB sind der Umweltbericht und der Grünordnungsplan im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

5.4 Forst

Waldrodung und Ersatzaufforstung

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Waldflächen i.S. § 1 des Hessischen Forstgesetzes (HForstG) verloren. Für die Rodung von Wald ist gem. § 12 HForstG eine Genehmigung erforderlich. Nach Aussage des Hessischen Forstamtes Wetzlar im Rahmen der Anhörung nach § 4(1) BauGB ist ersatzweise eine flächengleiche Aufforstung im selben Naturraum durchzuführen.

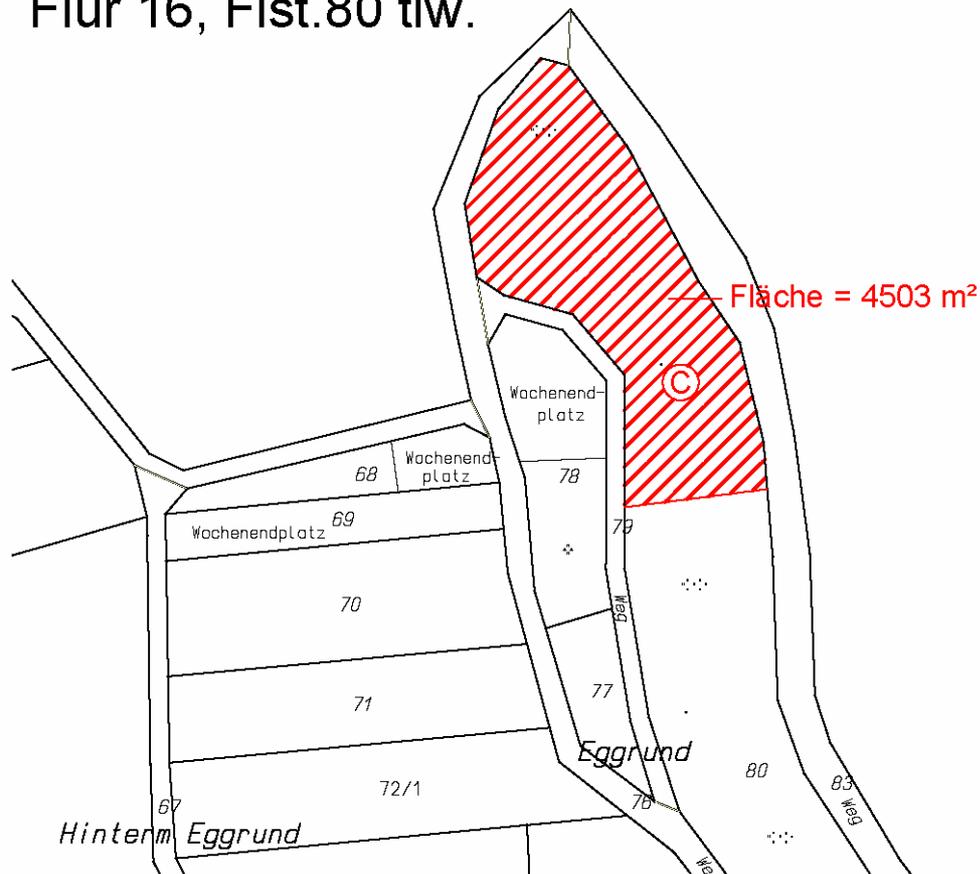
Folgende Ersatzaufforstungsflächen wurden in Abstimmung zwischen dem Forst, der Abteilung für ländlichen Raum (LDK) und der Stadt Wetzlar festgelegt. Die Ersatzaufforstungsflächen sind in der Plankarte zu dem Bebauungsplan dargestellt.





Gem. Münchholzhausen, Flur 16, Flst.80 tlw.

FL.16



Fläche A (2.800 qm)

- Gemarkung Wetzlar, Flur 37, Flurstück Nr. 62/8, Eigentümerin: Stadt Wetzlar
- Derzeitige Nutzung: Grünland - Weide, im Süden Baumbewuchs

Fläche B (2.153 qm)

- Gemarkung Münchholzhausen, Flur 10, Flurstück Nr. 183, Eigentümerin: Stadt Wetzlar
- Derzeitige Nutzung: Grünland - Weide, Nadelholzgruppe im Südwesten, ungenehmigte bauliche Anlagen (Gartenhäuser)

Fläche C (4.503 qm)

- Gemarkung Münchholzhausen, Flur 16, Flurstück Nr. 80 tlw. (nördliche Teilfläche), Eigentümerin: Stadt Wetzlar
- Derzeitige Nutzung: Grünland - Weide

Die Aufforstung ist mit den Baumarten Esche, Ahorn, Rotbuche und Schwarzerle vorgesehen.
Die Pflanzdichte liegt bei ca. 5000 Stück / Hektar.
Die Pflanzgrößen betragen 60 – 80 cm Höhe, bzw. bei Rotbuche 40 – 60 cm Höhe.



Waldsaum, Waldabstand

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass dem nördl. und östl. Wirtschaftsweg Bäume und Sträucher vorgelagert sind. Diese Bereiche sind als schutzwürdiger Waldrand im Sinne des HForstG einzustufen. Der Waldrand ist im Laufe natürlicher Sukzession entstanden und weist neben ökologischen Funktionen, Schutzfunktionen gegen Windwurf auf.

Zum Schutz des östlichen Waldrandes ist eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der nördliche Bereich des schutzwürdigen Waldrandes liegt innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung“. Innerhalb dieser Fläche besteht für vorhandene Bäume Bestandsschutz, so dass auch dieser Waldrand erhalten bleibt.

Darüber hinaus ist der im Osten vorhandene Waldrandweg zu erhalten auf Grund seiner Bedeutung für die Bewirtschaftung, die Zugänglichkeit im Falle eines Waldbrandes (Erschließungsfunktion) sowie seiner Bedeutung für die Naherholung. Die Erhaltung ist innerhalb der Fläche zur Entwicklung eines Krautsaumes vorgesehen.

Der geforderte Waldabstand von 30m zwischen Bäumen 1. Ordnung und Bebauung ist eingehalten (Windbruch etc.). Die Baugrenze verläuft im östlichen Teil des Plangebietes in 30m Entfernung zu dem vorhandenen Waldrand.

5.5 Bergbau

Bei einer Bautätigkeit im Süden des Plangebietes ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schanzenfeld liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern. In einem der Felder, welches den Süden des Geltungsbereiches überdeckt, wurden Untersuchungsarbeiten in 2 Schächten durchgeführt; die örtliche Lage dieser Schächte ist nicht bekannt (Stellungnahme RP Giessen, Bergaufsicht vom 30.01.2007).

5.6 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis gem. § 20 HDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hiernach sind Bodendenkmäler unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die Bezeichnung „Schanzenfeld“ reicht in das 18./19. Jhdt. zurück. „Schanze“ bedeutete Landwehr, d.h. eine Abgrenzung der Gemarkungen durch Erdwälle untereinander. Ein Überrest ist an der Einmündung Frankfurter Straße / L 3451 sichtbar.



6. Flächenübersicht

Die Flächenangaben in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf den aktuellen Planstand „Entwurf“ vom 07.03.2007.

Nutzung		Flächen in m ²
Bauflächen		
GE 1 Baufenster	79175	
GE 1 nicht überbaubar	15768	
Summe GE-1		94943
GE-2 Baufenster	36095	
GE 2 nicht überbaubar	6426	
Summe GE-2		42521
Summe GE gesamt		137464
Grünflächen		
Fläche z. Erhalt von Bäumen -privat	1772	
Fläche z. Erhalt von Bäumen -Waldsaum	799	
Fläche z. Anpflanzen von Bäumen-privat	3896	
T-Fläche "Krautsaum"	4802	
T-Fläche "Regenrückhalt"	8611	
Straßenbegleitgrün	2375	
Summe "Grünflächen"		22255
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche	236	
VF Erschließungsstraße	8361	
Summe Erschließungsstraße		8597
VF Fußweg	443	
Summe Fuß- / Radweg		443
Summe Verkehrsflächen gesamt		9040
Immissionsschutz		
Immissionsschutz	1582	
Summe Immissionsschutz		1582
Plangebiet gesamt		170341