

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 271**

**“Blankenfeld”, 4. Änderung**

Stadt Wetzlar  
Der Magistrat  
Planungs- und Hochbauamt  
Stadtplanung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Mai 2007



## 1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Für das Gebiet „Blankenfeld“ in Wetzlar gibt es seit 1984 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ sind 1988, 1993 und 1999 rechtskräftig geworden. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr notwendig, um eine bauliche Erweiterung der im Geltungsbereich gelegenen Friedrich-Fröbel-Schule zu ermöglichen.

Die Friedrich-Fröbel-Schule ist eine gebundene Ganztagschule für Praktisch Bildbare und Körperbehinderte. Das Schulgebäude am Standort „Blankenfeld“ wird seit 1984 genutzt. Das Raumprogramm der Friedrich-Fröbel-Schule ist auf die Unterrichtung von 100 Schülerinnen und Schülern in 12 Klassen ausgerichtet. Das vorhandene Raumangebot ist auf Grund gestiegener Schülerzahlen nicht mehr ausreichend. Einige Fachräume wurden bereits in Klassenräume umgewidmet und zur Behebung der akuten Raumnot im Oktober 2004 3 Pavillons auf dem Schulgelände aufgestellt, in denen sich weitere Klassenräume befinden. Um die angespannte räumliche Situation zu verbessern, plant der Lahn-Dill-Kreis als Schulträger eine Erweiterung der Friedrich-Fröbel-Schule im Südosten des bestehenden Schulgebäudes. Nach der Realisierung des Erweiterungsbaus sollen die Pavillons wieder abgebaut werden. Die Planungen des Lahn-Dill-Kreises sehen einen über die bisher festgesetzte Baugrenze hinausgehenden Anbau sowie eine Änderung der Geschosshöhe (von 1-geschossig auf 1- bis 2-geschossig) vor.

## 2. Prüfung von Alternativen

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da der geplante Erweiterungsbau mit dem bestehenden Gebäude der Friedrich-Fröbel-Schule eine räumliche und organisatorische Einheit bilden muss und die Errichtung des Anbaus mithin nur an dem bestehenden Schulstandort erfolgen kann. Alternative Standorte außerhalb des Planungsbereiches zur Verwirklichung des Vorhabens gibt es nicht.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Für den geplanten Erweiterungsbau ist wie vorgenannt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 erforderlich.

Für die Bebauungsplanänderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) nicht angewendet werden, da die Anwendungsvoraussetzung - die Grundzüge der Planung werden nicht berührt - nicht erfüllt ist. Auf Grund der zahlreichen im Süden, Südosten und Osten des Schulgrundstückes angrenzenden und im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke sind die Nachbarbelange besonders zu beachten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird durch die Erweiterung der Baugrenze nicht überschritten, es werden jedoch Grundstücksflächen in Anspruch genommen, auf denen die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt ist.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ ist das zweistufige Bauleitplanverfahren durchzuführen.



#### 4. Rechtliche Grundlagen

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Fassung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitpläne grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB auch bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die in der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltbelange für die Abwägung ermittelt werden müssen. Hierzu fordert die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich oder im Rahmen eines Erörterungstermines zur Äußerung auf. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der zu prüfenden Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild sind die Prüfungsschritte in der Eingriffsregelung identisch mit denen der Umweltprüfung.

#### 5. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist das Planungsgebiet (= gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271) als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Planungsgebiet als Wohngebiet, als Mischgebiet und als Fläche für Gemeinbedarf ‚Schule‘ und ‚Kindereinrichtung‘ dargestellt.

Der Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) ist ausschließlich als Fläche für Gemeinbedarf ‚Schule‘ dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 271 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 4. Änderung werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zum Nutzungszweck von Flächen nicht geändert. Auch für den eigentlichen Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche unverändert. Der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB ist mithin gewahrt.

#### 6. Erschließung

##### Äußere Erschließung

Das Gebiet „Blankenfeld“ ist unmittelbar an die Landesstraße L 3451 angebunden.



### Erschließung des Änderungsbereiches

Das Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule wird gegenwärtig von Norden über die Straße ‚Franzenburg‘ erschlossen. Auch nach der Erweiterung des Schulgebäudes wird die Erschließung über die Straße ‚Franzenburg‘ erfolgen.

## **7. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet „Blankenfeld“ liegt östlich der Kernstadt von Wetzlar und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ (3. rechtskräftige Änderung).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 271 bezieht sich der Geltungsbereich der Änderung ausschließlich auf das Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule und umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 36, das Flurstück Nr. 448. Eigentümer des Grundstückes ist der Lahn-Dill-Kreis.

Das Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule befindet sich im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271. Im Norden wird das Schulgrundstück von der Straße ‚Franzenburg‘, im Osten von Wohngebiet (WA = Allgemeines Wohngebiet) und im Westen von Mischgebiet sowie z. T. von Wohngebiet (WA) begrenzt. Wohngebiet (WA) grenzt auch im Süden und Südosten an, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220 „Büblingshausen“ liegt.

Die Größe des Grundstückes der Friedrich-Fröbel-Schule beträgt ca. 21.656 qm.

## **8. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **8.1 Änderungen in der Planzeichnung**

8.1.1 Um eine Erweiterung der Friedrich-Fröbel-Schule wie beschrieben zu ermöglichen, wird die Baugrenze auf dem Schulgrundstück im Südosten erweitert und bis auf 10 m an die Grenzen der östlich bzw. südöstlich gelegenen Nachbargrundstücke sowie bis auf 15 m an die Grenzen der südlich gelegenen Nachbargrundstücke herangeführt.

8.1.2 Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 eine Anpassung an den baulichen Bestand zum Zeitpunkt der Änderung. Die in Teilbereichen festgesetzten Baulinien werden durch identisch verlaufende Baugrenzen ersetzt, da die betroffenen Grundstücke bereits bebaut sind.

8.1.3 Ebenfalls im gesamten Geltungsbereich erfolgt eine Anpassung an den Gehölzbestand. Darstellungen in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Einzelbäumen und -sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen entfallen, da die Pflanzungen überwiegend erfolgt sind. Es sind nunmehr Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Sofern die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen gemäß rechtskräftiger Festsetzung bisher noch nicht durchgeführt wurde, wird die Planzeichnung dahingehend geändert, dass anstelle von Einzelsymbolen nunmehr Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Die bisherige Festsetzung zur Anpflanzung von Straßenbäumen entfällt, da die Pflanzungen bereits erfolgt sind. Die vorhandenen Straßenbäume sind zur Erhaltung festgesetzt.



Im Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) sind auf den gekennzeichneten Standorten Bäume sowohl zur Erhaltung als auch zur Anpflanzung festgesetzt.

8.1.4 Im Südwesten wird die Geltungsbereichsgrenze den tatsächlichen Grundstücks- und Grenzverhältnissen angepasst und geringfügig zurückgenommen.

## **8.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen**

8.2.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Änderungsbereich von 0,5 auf 0,65 erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird nicht verändert.

8.2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Änderungsbereich wird erhöht und die bisher zugelassene 1-geschossige Bauweise in eine max. 2-geschossige Bauweise geändert.

8.2.3 In den Festsetzungen und Hinweisen wird auf die aktuellen Rechtsgrundlagen Bezug genommen.

8.2.4 Ergänzend zur Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung werden eine fachgerechte, dauerhafte Erhaltungspflege und Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste bei abgängigen Gehölzen festgesetzt.

Zur Schließung noch vorhandener Lücken innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an den Grundstücksgrenzen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

8.2.5 Gemäß der Empfehlung des Integrierten Grünordnungsplanes wird die Pflanzenliste um weitere Arten und um Mindestpflanzgrößen ergänzt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Erweiterungsbaus der Friedrich-Fröbel-Schule werden an das bestehende Leitungssystem angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung des Grundstückes der Friedrich-Fröbel-Schule ist gewährleistet.

Auf dem Schulgrundstück ist eine Regenrückhaltung vorzusehen. Das auf dem Grundstück zurückzuhaltende Volumen beträgt 110 m<sup>3</sup>.

Der Einsatz von Alternativenenergien wie Solarnutzung, Photovoltaik usw. ist zulässig.

## **10. Umweltbericht und Integrierter Grünordnungsplan**

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ ist ein Umweltbericht erstellt worden.

Im Umweltbericht werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.



Im vorliegenden Umweltbericht werden neben der Beschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter, die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich beschrieben. Soweit relevant, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht beschreibt des Weiteren wie sich der Umweltzustand entwickelt, wenn das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird.

Die Gemeinden haben nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen (Monitoring). Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen auf diese Weise frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Das Monitoring stellt keine allgemeine Vollzugskontrolle des Planes dar, es sind vielmehr die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überprüfen.

Die Gemeinden können das Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren entsprechend ihrem jeweiligen Plankonzept mit den bestehenden allgemeinen Vollzugsinstrumenten durchführen.

Im Umweltbericht sind zur Vorbereitung des Monitoring die zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehenen Maßnahmen und ein entsprechendes Konzept darzustellen.

Dem Integrierten Grünordnungsplan (GOP) fällt als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Bebauungsplanenebene die Aufgabe zu, die planerischen Grundlagen für eine ansprechende, landschaftsbildgerechte Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes zu legen und gleichzeitig, unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Ziele, Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst zu vermeiden, zu vermindern und auszugleichen.

Die Empfehlungen des GOP zum Änderungsbereich sind in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen worden. Entsprechend den Empfehlungen sind die nachfolgend genannten Maßnahmen festgesetzt worden.

Auf dem Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule (Flurstück Nr. 448) sind auf den gekennzeichneten Standorten Bäume zu erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstückes Nr. 448 sind Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Schließung noch vorhandener Lücken entlang der Grundstücksgrenzen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Für den Verlust von Bäumen infolge der Erweiterung der Baugrenzen sind auf dem Flurstück Nr. 448 16 Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Pflanzenliste ist um weitere Arten und um Mindestpflanzgrößen ergänzt worden. Die Pflanzenliste ist künftig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 bei Pflanzmaßnahmen zu Grunde zu legen.

Begründungen zu den Erhaltungs- und Entwicklungszielen/-maßnahmen sowie eine Flächenbilanzierung enthält der GOP zum Bebauungsplan, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.



## 11. Immissionsschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 sind die Belange des Immissionsschutzes auf Grund der Nähe des geplanten Erweiterungsbaus zur bestehenden Wohnbebauung in besonderer Weise zu beachten.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die Schulnutzung vor und nach Verwirklichung des Erweiterungsbaus wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Unter der Voraussetzung, dass die Schulnutzung außerhalb der Ruhezeiten im Zeitraum zwischen 7 Uhr bis 20 Uhr erfolgt, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl vor als auch nach der Umsetzung des Bauvorhabens an allen Immissionsorten eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Angaben zur schalltechnischen Untersuchung enthält der Umweltbericht, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

## 12. Altflächen

Altablagerungen, Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen und Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Dies gilt auch für Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen.

## 13. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt nach der Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Krieglufbilder in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen im Planungsgebiet muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist daher auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) erforderlich.

## 14. Bergbau

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 2 Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der zuständigen Behörde nicht bekannt.

Bei den geplanten Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## 15. Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.