



Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 15
„Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“

Planstand: 05.10.2012

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Verkehrsflächen	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	8
3.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	9
3.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	9
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	9
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	10
6	Immissionsschutz.....	10
7	Denkmalschutz	10
8	Sonstige Infrastruktur.....	10
9	Bodenordnung	11
10	Städtebauliche Vorkalkulation	11
11	Aus dem Verfahren	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. Oculus, ein weltweit agierender Hersteller von optischen Geräten, ist mittlerweile seit über 50 Jahren im Stadtteil Dutenhofen am Standort Münchholzhäuser Straße ansässig. Sukzessive wurde das Unternehmen ausgebaut und an die sich verändernden wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Mit derzeit ca. 240 Arbeitsplätzen ist die Fa. Oculus ein wichtiger Arbeitgeber in der Stadt Wetzlar.

Begründet in strengeren Sicherheitsanforderungen zum Schutz vor unbefugtem Zugriff bei Luftfracht-sendungen wird eine vollständige Umorganisation der Versandabwicklung bei der Fa. Oculus notwendig, um den Anforderungen an die internationale Klassifizierung als „bekannter Versender“ weiterhin entsprechen zu können. Die Aufrechterhaltung dieser Klassifizierung ist für das Unternehmen zwingend erforderlich, um eine zeit- und kostenoptimierte Versandabwicklung im Sinne der Kundennachfrage sicherzustellen, damit weiterhin erfolgreich am Markt agieren und somit auch den Standort Wetzlar sichern und ggf. weiter ausbauen zu können.

In Folge der gesetzlichen Änderungen bzgl. der o.g. Sicherheitsstandards werden vollständig geschlossene Anliefer- und Abholzonen notwendig, die wiederum eine direkte Anbindung an die Lagerflächen begründen. Baulich umgesetzt wird dies bei der Fa. Oculus in Form eines neuen Versandlagers in Richtung der Straße Bachmorgen sowie eines zwischen Versandlager und Münchholzhäuser Straße geplanten Palettenlagers. Die Zu- und Abfahrt zu dem vollständig eingehausten Versandlager wird künftig ausschließlich über die Straße Bachmorgen erfolgen, was sich in topographischen Zwangspunkten begründet, aber auch dazu beiträgt, Gefährdungen auf der Münchholzhäuser Straße (Kreisstraße K 355) durch Ein- und Ausbiegevorgänge zu reduzieren. Es werden insofern umfangreiche bauliche Veränderungen auf dem Firmengrundstück notwendig, um den o.g. Sicherheitsanforderungen durch eine Umorganisation des Betriebsablaufes entsprechen zu können.

Im Kontext mit diesen baulichen Maßnahmen, deren Notwendigkeit sich aus geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt, soll im Übrigen auch die bestehende Parkplatzsituation durch die Errichtung eines Parkdecks verbessert werden. Unter Ausnutzung der Geländetopographie werden zwei bis drei Parkebenen geschaffen, die getrennt voneinander zum einen aus der Münchholzhäuser Straße und zum anderen aus der Straße Bachmorgen anzufahren sind. Die Anzahl der PKW-Stellplätze erhöht sich in Folge dieser Maßnahme von derzeit rd. 150 auf 280, wodurch eine deutliche Entlastung der Parkraumsituation erreicht wird und gleichzeitig hinreichende Kapazitäten für den zu erwartenden Mitarbeiterzuwachs geschaffen werden.

Lageplan Fa. Oculus einschl. geplanter Umbaumaßnahmen



Architekturbüro Bremer, Wetzlar

Das Betriebsgelände der Fa. Oculus liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Rotacker“ sowie „Am Bornstück“ 1. Änderung und wird hier überwiegend als Gewerbegebiet, teilweise aber auch als Mischgebiet ausgewiesen. Diese tlw. widersprüchliche Gebietsausweisung als auch insbesondere die Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhe lassen die o.g. baulichen Veränderungen derzeit nicht zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“ soll daher Normenklarheit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Oculus geschaffen werden. Dies geschieht unter Abwägung der betrieblichen Anforderungen mit den Schutzansprüchen des im Umfeld des Firmengeländes rechtskräftig ausgewiesenen Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebietes. Hierauf Bezug nehmend ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant, in dem ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem zulässigen Emissionskontingent eines Mischgebietes entsprechen.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass mit der Bauleitplanung der Umbau und die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbebestandes planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,4 ha und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes für die zulässige Versiegelung.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dutenhofen der Stadt Wetzlar unmittelbar südlich angrenzend an die Münchholzhäuser Straße (K 355). An das Plangebiet grenzen die folgenden Nutzungen an:

Nordwesten	Allgemeines Wohngebiet jenseits der Münchholzhäuser Straße
Nordosten	Mischgebiet jenseits der Straße Am Rotacker
Osten	Mischgebiet jenseits der Straße Bachmorgen
Süden	Allgemeines Wohngebiet jenseits der Straße Bachmorgen im Bereich Am Bornstück

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha und befindet sich in einer Höhenlage von ca. 195 bis ca. 198 m ü. NN. Es ist bereits heute mit mehrgeschossigen Verwaltungs-, Produktions- und Lagergebäuden der Fa. Oculus einschließlich der zugehörigen Frei- und Stellplatzflächen bebaut.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Gemäß Z. 5.2-1 dürfen in diesen Bereichen auch kleinere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche tlw. jedoch auch als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist vorliegend insofern unbeachtlich, als dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im vorliegenden Fall wird unter Bezugnahme auf die Möglichkeiten des § 1 Abs. 4 BauNVO davon Gebrauch gemacht, die Nutzung im Plangebiet derart einzuschränken, dass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies geschieht insbesondere im Hinblick darauf, immissionschutzrechtliche Konflikte bzgl. der benachbarten Wohnbebauung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes auszuschließen.

Aufgrund der Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB aber auch der Tatsache, dass eine Einzelhandelsnutzung im Plangebiet den entsprechenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar entgegensteht, wird die zulässige Nutzung durch die Aufnahme des Selbstproduzentenklausel des Regionalplanes Mittelhessen weiter eingeschränkt. Städtebauliche Gründe für eine darüber hinaus gehende Modifikation des zulässigen Nutzungsumfanges innerhalb des Gewerbegebietes liegen nicht vor.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl als auch einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Es gilt eine **Grundflächenzahl** GRZ = 0,8, die sich damit an den sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenzen der baulichen Verdichtung innerhalb von Gewerbegebieten orientiert. Dies geschieht im Hinblick darauf, den städtebaulichen Rahmen für die notwendige Nachverdichtung des bereits gewerblich genutzten Standortes zu schaffen und damit im Übrigen auch den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu reduzieren.

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse insbesondere bei gewerblichen Funktionsbauten i.d.R. keine Steuerungswirkung erzielt, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung einer absoluten **Gebäudeoberkante** (OK_{Geb}) bestimmt. Die entsprechende Festsetzung erfolgt im Wesentlichen bestandsorientiert, lässt darüber hinaus aber auch Erweiterungsoptionen zu, die aufgrund der beengten räumlichen Situation im Plangebiet lediglich in die Höhe möglich sind. Unter Berücksichtigung der gegebenen Höhenlage der Münchholzhäuser Straße gemäß Eintrag in der Plankarte wird sich die sichtbare Gebäudehöhe von derzeit rd. 17,9 m im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes im Nordosten des Plangebietes (OK_{Geb} 214,0 m ü.NN) um weniger als 1,0 m auf rd. 18,8 m (im Bereich des geplanten Palettenlagers OK_{Geb} 217,5 ü.NN) erhöhen. Für die zwischenliegenden und rückwärtig anschließenden Gebäudeteile wird die zulässige Gebäudehöhe einheitlich mit 211,0 m ü.NN. festgesetzt, was dem bereits gebauten Bestand im Bereich Bachmorgen entspricht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den einschlägigen Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Diese würdigen in Richtung der Münchholzhäuser Straße den gebauten Bestand und treten insofern überwiegend 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Im Übrigen gilt der Mindestabstand nach von 3,0 m nach HBO, soweit noch keine Grenzbebauung vorhanden ist. Lediglich in Richtung der Straße Bachmorgen wird durch den Bebauungsplan eine Grenzbebauung zusätzlich ermöglicht, um hier insbesondere die für die Verladung in geschlossenen Räumen notwendigen Zufahrtsrampen realisieren zu können.

Im südwestlichen Teil wird der Standort des geplanten Parkdecks durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung dokumentiert. Unabhängig davon gilt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über Münchholzhäuser Straße und die Straße Bachmorgen erschlossen. Im Hinblick auf die Frage der Verkehrsbelastung der bestehenden Verkehrsanlagen wurde am 25.04.2012 in der Straße Am Bachmorgen über den Zeitraum von 16 Stunden (06.00h bis 22.00h) eine Verkehrszählung durchgeführt. Insgesamt haben 234 KFZ die Straße im Erhebungszeitraum befahren, davon entfallen 21 KFZ und damit weniger als 10 % auf Lieferverkehr der Fa. Oculus. Nach Angaben der Versandabteilung der Fa. Oculus handelt es sich hierbei jedoch um ein unterdurchschnittliches Verkehrskommen, an Spitzentagen wird die 4-fache Verkehrsmenge erreicht. Der Beitrag der Fa. Oculus erreicht auch in diesem Fall nur eine geringe Größenordnung (rd. $\frac{1}{4}$) am Gesamtverkehrsaufkommen, so dass dieser auch künftig gebietsverträglich abgewickelt werden kann.

Im Übrigen wurden durch Herrn Prof. Fischer-Schlemm die künftigen Knotenpunkte unter Berücksichtigung des planinduzierten Verkehrsaufkommens einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung unterzogen. Diese Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem folgenden Ergebnis: „Die im Abschnitt 4 auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärken 2025 des Abschnitts 3 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [2] durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass auch nach der geplanten Erweiterung der Firma OCULUS der Knotenpunkt A „Münchholzhäuser Straße K 355/Straße Bachmorgen“ sowie die anderen Anschlüsse des Betriebes an das öffentliche Straßennetz (s. Abbildungen 1 und 2) die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken unter Beachtung der Verkehrsentwicklungen bis zum Jahr 2025 bei sehr guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A – s. Tabelle 3) aufnehmen können. Weder im Bereich des Knotenpunkts A noch im Bereich der geplanten OCULUS-Anschlüsse sind Zusatzfahrstreifen, Aufweitungen oder betriebliche Maßnahmen erforderlich.“

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch straßenbegleitende Fußwege sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle *Münchholzhäuser Straße* befindet sich in der Münchholzhäuser Straße auf Höhe der Einmündung der Straße Am Rotacker unmittelbar nordöstlich des Plangebietes

Hessen Mobil weist in seiner Stellungnahme vom 23.08.2012 auf Folgendes hin:

Geplante und bestehende Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der K 355 im Bereich der bestehenden Einmündungen sowie auf dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg nicht einschränken.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder die Entwässerungsanlagen der K 355 gelangen.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 355 führen. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Auf die entsprechende Anlage zu dieser Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

(Lösch-)Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Netz möglich. Auch die Entwässerung im Trennsystem ist möglich. Leistungssteigernde Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird im Bestand über drei Zisternen sichergestellt. Um den sich aus der Erweiterung ergebenden Mehrbedarf an Löschwasser sicherstellen zu können, ist der Einbau einer weiteren Zisterne mit einem Fassungsvermögen von voraussichtlich 25 m³ geplant. Damit kann der Löschwasserbedarf nachgewiesen werden, weitergehende Details sind der nachgeordneten Genehmigungsplanung vorbehalten.

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 01.08.12012 auf Folgendes hin:

Bei Umbau- und Erweiterungsvorhaben sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz abzustimmen (§ 3 Ziffer 4 VAWS 2008).

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile (Rad- und Gehwege sowie PKW-Stellplätze außerhalb des Parkdecks).

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 01.08.12012 auf Folgendes hin:

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse der Hofflächen und Straßen in Gewerbegebieten ist gemäß ATV-DVWK-A 138 nicht tolerierbar. Die Flächen sind an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließend. Es ist daher notwendig, das Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten. Für Niederschlagswasser der Dachflächen gilt grundsätzlich § 55 Abs. 2 WHG.

Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Grundwasser

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 01.08.12012 auf Folgendes hin:

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Stadt Wetzlar liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

6 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten, jenseits der Münchholzhäuser Straße, ein Allgemeines Wohngebiet (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am langen Morgen“) und im Übrigen ein Mischgebiet (im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Rotacker“ und „Am Bornstück“) an. Durch die Festsetzung, dass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird das zulässige Emissionskontingent für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Niveau eines Mischgebietes begrenzt. Damit wird auf Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen an eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung Rechnung getragen. Im Bauantragsverfahren ist für die jeweilige Einzelnutzung nachzuweisen, dass die sich aus der entsprechenden Formulierung im Bebauungsplan ergebende Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

Hessen Mobil weist in seiner Stellungnahme vom 23.08.2012 auf Folgendes hin:

Bezogen auf den derzeitigen Stand gehen möglicherweise erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von Verkehrsemissionen der K 355 in das Plangebiet und in dessen Umgebung im vollen Umfang zu Lasten der Stadt.

7 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

8 Sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2012 hin:

Im westlichen Planungsbereich befinden sich im Gehweg hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet

bleiben. Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wetzlar voraussichtlich keine Kosten.

11 Aus dem Verfahren

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 21.08.2012 auf Folgendes hin:

Die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei sollte grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.