

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

**Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 13a BauGB**

**Hermannstein Nr. 6
„Gewerbegebiet Neuer Weg“,
1. Änderung**

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

Stand: Satzungsbeschluss, Mai 2013

6103-He_6_Gewerbegebiet Neuer Weg Begründung_Satzungsbeschluss 2013-05-15.doc

Inhalt:

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage des Planungsgebietes.....	3
3.	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	4
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar.....	5
3.3	Bebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“.....	6
3.4	Öffentlich-rechtliche Bindungen.....	6
3.4.1	Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten.....	6
3.4.2	Bodendenkmäler	6
3.4.3	Bergaufsicht	7
3.4.4	Grundwasserschutz.....	7
3.4.5	Sonstige Schutzgebiete.....	7
4.	Städtebauliche Situation	7
4.1	Derzeitige Nutzung.....	7
4.2	Erschließung	8
5.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
5.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
5.2	Städtebauliche Festsetzungen	8
5.2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	8
5.2.2	Art der baulichen Nutzung – Nutzungsbeschränkungen	9
5.2.2.1	Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten.....	10
5.2.2.2	Ausschluss von Einzelhandel.....	11
5.2.2.3	Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartige Betriebe	11
5.2.2.4	Unzulässigkeit von Fremdwerbung	11
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.4	Bauweise und Baugrenzen	12
5.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
5.3.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.....	13
5.3.2	Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.....	13
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	13
6.	Artenschutz.....	14
7.	Flächenbilanz.....	14

1. Ziel und Zweck der Planung

Das bestehende Gewerbegebiet in Hermannstein zwischen Hermannsteiner Straße und der Bahntrasse Wetzlar-Siegen ist weitestgehend mit Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Sektors bebaut. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Diskothek, für die Anfragen auf Umnutzung vorliegen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag ein Bauantrag zur Errichtung von Spielhallen mit drei Lizenzen vor. Diese Nutzungen sind in der Regel dadurch begünstigt, dass durch höhere Gewinnerzielung auch höhere Miet- oder Bodenpreise gezahlt werden können. Eine daraus resultierende Bodenpreisentwicklung trägt dazu bei, dass ein Verdrängungswettbewerb mit nachteiligen Auswirkungen für das produzierende Gewerbe entsteht.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“ besitzt seit dem 16. April 1971 Rechtskraft. Ihm liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zugrunde, wonach Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten, soll die Zulässigkeit von Nutzungen geregelt werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, das Plangebiet vorrangig für die gewerbliche Entwicklung produzierender und verarbeitender Betriebe sowie für Handwerksbetriebe vorzubehalten. Diese Betriebe sollen durch den Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke an dem Standort gesichert und gestärkt werden.

Darüber hinaus dient die Bebauungsplanänderung der Anpassung der Bauleitplanung an die Zielsetzung der Raumordnung. Durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 besteht ein sog. „Einzelhandelsausschluss“ in Gewerbe- und Industriegebieten (vergleiche Kapitel 3.1). Einzelhandel ist gemäß der BauNVO von 1968 in Gewerbegebieten mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig. Dementsprechend hat sich die Stadtverordnetenversammlung dazu entschlossen, den Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage zu ändern und durch den weitestgehenden Ausschluss von Einzelhandel der Zielsetzung der Raumordnung anzupassen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Wetzlarer Stadtteil Hermannstein. Er wird

- westlich durch das Stadtgebiet von Aßlar,
- nördlich und östlich durch die L 3376 (Hermannsteiner Straße) sowie
- südlich durch die Bahntrasse Wetzlar-Siegen begrenzt.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes:

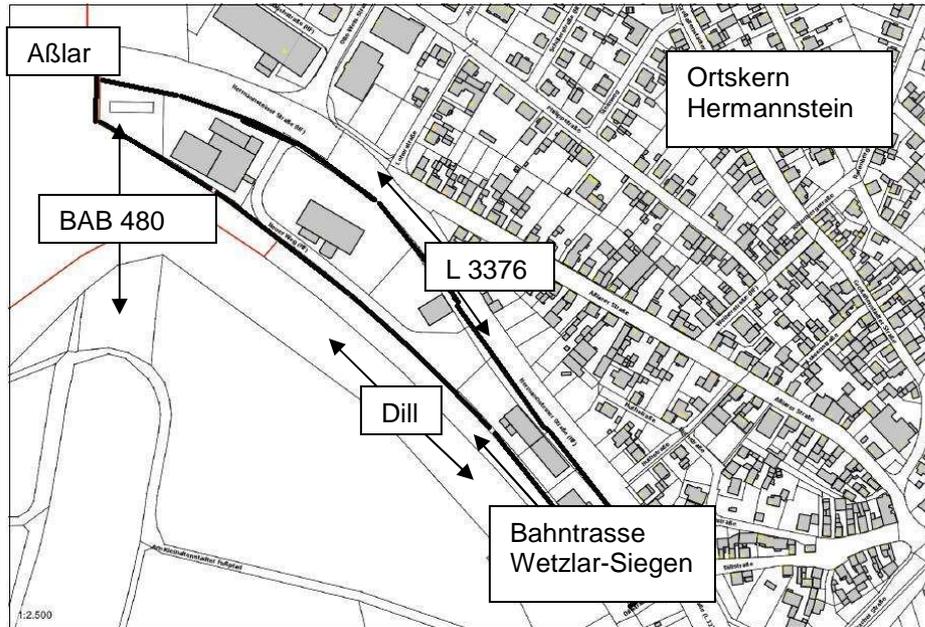


Abb. 1: Lage des Plangebietes

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. In diesem Punkt entspricht die Planung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) der Zielsetzung der Raumordnung.

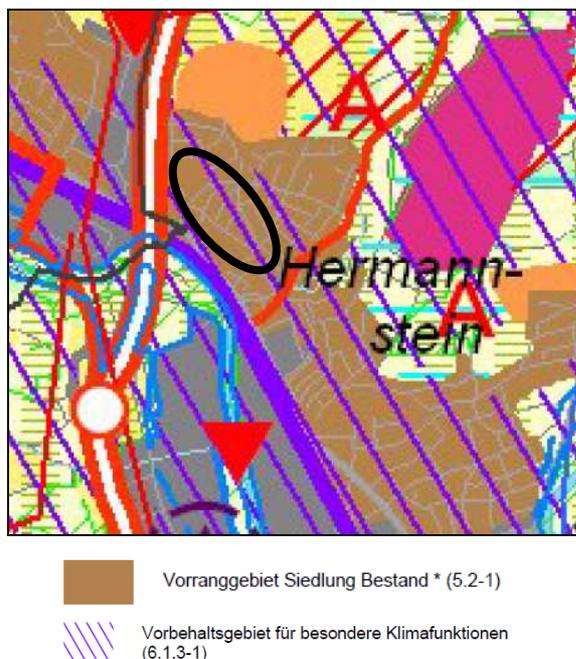


Abb. 2: Teilausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Folgenden bedarf es jedoch einer Anpassung an den Regionalplan. Zum Einzelhandel trifft der Regionalplan folgende Zielaussage:

„Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 59, Kap.5: 5.4 – 10 (Z)).

Auch für rechtsverbindliche Bebauungspläne oder bislang unbeplante Gebiete bestehen im Hinblick auf eine raumverträgliche Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten Anpassungspflichten (§ 1 Abs. 4 BauGB), um aus raumordnerischer Sicht unzulässige Fehlentwicklungen im Einzelhandel zu verhindern. Die Gemeinden haben (gemäß Beschluss des VGH Kassel vom 10. September 2009, Az.: 4 B 2068/09) die Verpflichtung, unabhängig von konkreten Bauvoranfragen oder Bauanträgen, ihre rechtsverbindlichen Bebauungspläne möglichst frühzeitig auf deren Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen und an die raumordnerischen Ziele anzupassen. So können mögliche Entschädigungsforderungen z. B. bei Bauanträgen, die im Vertrauen auf rechtskräftige, aber nicht mit den aktuellen Zielen des Regionalplans vereinbare Bebauungspläne gestellt wurden, gar nicht erst entstehen“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, Seite 61).

Der Bebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“ (Rechtskraft 16. April 1971, Rechtsgrundlage BauNVO 1968) unterliegt dieser Anpassungspflicht.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie im Bereich des Brückenbauwerkes der Bundesautobahn A 480 als überörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

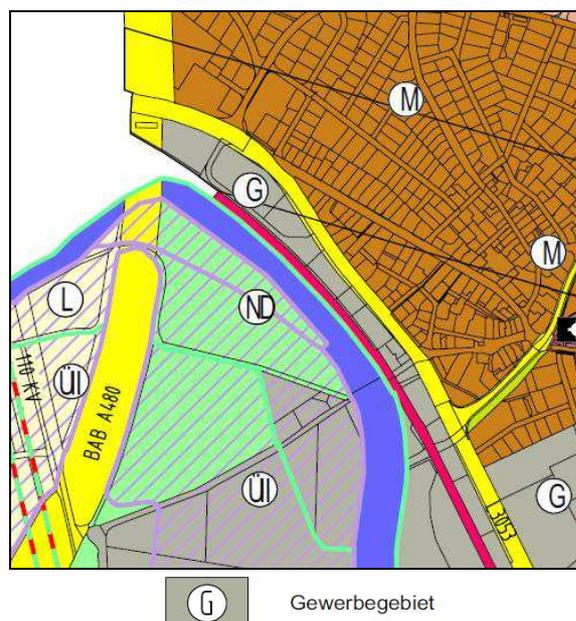


Abb. 3: Teilausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

3.3 Bebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“

Der Ursprungsbebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“ setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet, Verkehrsflächen sowie einzelne öffentliche und private Grünflächen fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt er eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 fest.

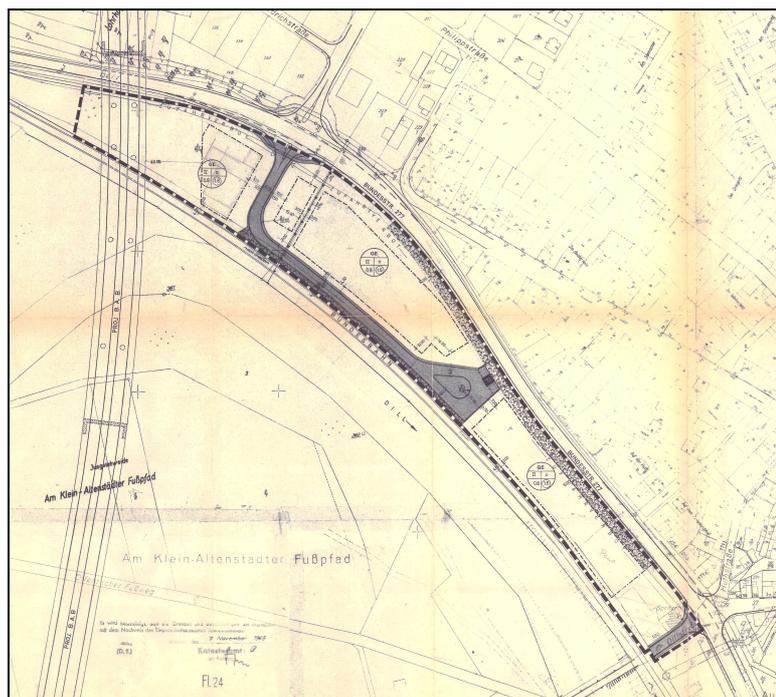


Abb. 4: Bebauungsplan „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“

3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Altstandort mit der AFD-Nr. Nr. 532.023.040-001.072. Es handelt sich um eine ehemalige Autowaschanlage Neuer Weg 1-2. Die Sanierung des Altstandortes ist den vorliegenden Unterlagen nach abgeschlossen. Im Jahr 2000 wurden von der DEKRA Umwelt GmbH Frankfurt zwei Bodenuntersuchungen durchgeführt. Den Untersuchungen nach besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3.4.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.4.3 Bergaufsicht

Das Plangebiet liegt nach Angabe des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht in einem Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage der Fundpunkte ist dem Regierungspräsidium Gießen nur teilweise bekannt.

3.4.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Sollte bei einer Bebauung während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei Umbau- und Erweiterungsvorhaben sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz abzustimmen. Auf § 3 Nr. 4 der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe wird verwiesen.

Die Versickerung von verschmutztem Niederschlagswasser, z. B. von Hofflächen und Straßen im Gewerbegebiet ist nicht tolerierbar. Diese Flächen sind an Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle anzuschließen. Sofern eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll, ist eine Trennung von Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen erforderlich.

Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes der Wasserbehörde anzuzeigen. Auch beim Anfall von gewerblichem Abwasser wird auf die wasserrechtlichen Vorgaben verwiesen.

3.4.5 Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete).

Hochwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und wird vorwiegend durch Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Sektors genutzt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Diskothek. An die Diskothek schließt ein Betrieb zur Herstellung von Betonfertigbauteilen sowie die Firma Blieder-Transporte (vor-

mals Biebertal-Transporte) an. Im Nordwesten ist die Gewerbegebietsfläche von dem Brückenbauwerk der Bundesautobahn A 480 überlagert. Alle Gewerbegebietsflächen werden baulich genutzt, es sind keine Leerstände oder Brachflächen zu verzeichnen.

Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt, nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorzufinden. Das Landschaftsbild ist durch die gewerblich-industrielle Nutzung und die angrenzenden Verkehrsstraßen beeinträchtigt. Weiterhin ist das Plangebiet durch die Immissionen der angrenzenden Industrieflächen und Straßen belastet.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 3376 (Hermannsteiner Straße) erschlossen. Weiterhin ist das Plangebiet über die Dillstraße mit dem Gewerbegebiet „Dillfeld“ verbunden.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet auf dem entlang der Hermannsteiner Straße verlaufenden Geh- und Radweg. Südlich des Plangebietes befindet sich an der Hermannsteiner Straße eine Haltestelle mit Busverbindungen Richtung Wetzlar-Innenstadt und Aßlar.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Neuer Weg, die in eine Wendeanlage mündet.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes „Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277“.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,7 ha.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sie der Stärkung und Sicherung des gewerblich-handwerklichen Charakters des bestehenden Gewerbegebietes bei gleichzeitigem Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen dient. Unter Maßnahmen der Innenentwicklung sind ausdrücklich auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile und der Stabilisierung vorhandener Strukturen erwähnt.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg, 1. Änderung“ umfasst eine Gewerbegebietsfläche von 23.039 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet von 18.431 m². Dieser Wert liegt unter dem unter Nr. 1 aufgeführten Schwellenwert (Fallgruppe 1).

Weiterhin werden Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht beeinträchtigt, auch wird kein Vorhaben zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Fallgruppe 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung – Nutzungsbeschränkungen

Die sich innerhalb des Plangebietes befindenden Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt und entsprechen damit dem Bestand. Durch diese Festsetzung als Gewerbegebiet soll der bestehende gewerblich geprägte Charakter des Plangebietes gesichert werden. Um die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes nachhaltig zu sichern sowie bestimmten Betrieben vorzubehalten, wird die Zulässigkeit von Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen, wie sie auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt Wetzlar in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 bereits getroffen wurden, um die Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stützen, indem der Einzelhandel außerhalb dieser Lagen gesteuert wird.

Hinsichtlich diverser gebietsunverträglicher Nutzungen werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO:

1.1.1 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten unzulässig. Darüber hinaus sind im GE1 Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Im GE2 sind Spielhallen, Wettbüros, Swingerclubs und Nachtbars als Unterart von Vergnügungsstätten unzulässig, Diskotheken sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.

1.2 Weiterhin sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Leuchtwerbung und andere Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Blendung der angrenzenden Bahnanlage sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ausgehen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO).

5.2.2.1 Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten

Aufgrund geringer Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen soll das Plangebiet vorwiegend für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetrieben vorbehalten werden. „Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und verarbeitenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten“ (BVerwG vom 20.12.05). Nutzungen, die dieses Leitbild gefährden, sind daher zu begrenzen bzw. auszuschließen.

Insbesondere Vergnügungsstätten sind in der Regel dadurch begünstigt, dass durch die höhere Gewinnerzielung auch höhere Miet- oder Bodenpreise gezahlt werden können. Eine daraus resultierende Bodenpreisentwicklung kann dazu beitragen, dass ein Verdrängungswettbewerb mit nachteiligen Auswirkungen für die verbleibenden Betriebe im Gewerbegebiet entsteht. Auch im Plangebiet lag der Stadt Wetzlar ein Antrag auf Errichtung einer Spielhalle mit drei Lizenzen vor. Von daher ist es städtebaulich geboten, Verdrängungstendenzen frühzeitig zu unterbinden, um den gewerblichen Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten. Vergnügungsstätten sind daher auszuschließen.

Da innerhalb des Plangebietes eine baurechtlich genehmigte Diskothek besteht, werden im Gewerbegebiet GE2 Diskotheken als Unterart von Vergnügungsstätten weiterhin als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE1 werden sie als unzulässig festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist als Standort für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufgrund der besonderen Ruhebedürftigkeit dieser Anlagen wenig

geeignet. Es sind überwiegend Anlagen angesiedelt, die dem produzierenden und weiterverarbeitenden Sektor zugeordnet sind. Unter Umständen können bei Ansiedlung ruhebedürftiger Anlagen in der Nähe zu den bestehenden produzierenden Betrieben städtebauliche Spannungen erwachsen. Insofern sind diese Nutzungen auszuschließen. Diese Anlagen sind in den angrenzenden Mischgebieten allgemein zulässig, sodass genügend Flächenpotenzial für diese Nutzungen in Hermannstein vorhanden ist.

5.2.2.2 Ausschluss von Einzelhandel

Um den Bebauungsplan hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandel an die Ziele der Raumordnung anzupassen, wird folgende Textfestsetzung aufgenommen:

„Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“

Durch diese textliche Festsetzung wird Einzelhandel, der nicht zur Selbstvermarktung der dort ansässigen Betriebe bestimmt ist, ausgeschlossen. Die Direktvermarktung von Produkten ist zulässig, sofern die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Dieser Ausschluss soll auch zum Funktionserhalt der Wetzlarer Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich beitragen.

Im Einzelhandel vollzieht sich ein Strukturwandel. Der Einzelhandel verlässt zunehmend die Innenstädte und die Ortskerne und siedelt sich in mit dem Pkw gut erreichbare Ortsrandbereiche an. Diese Entwicklung führt zum einen zu einer Verödung der Innenstädte, zum anderen trägt dies auch zu Verdrängungstendenzen in den Gewerbegebieten zulasten der dort ansässigen Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Sektors bei. Von daher ist es städtebaulich geboten, diesen Tendenzen entgegenzuwirken.

5.2.2.3 Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartige Betriebe

Der Ausschluss jeglicher Art von Betrieben, in denen sexuelle Handlungen gestattet oder geduldet werden, ist städtebaulich erforderlich, um den mit diesen Betrieben verbundenen milieubedingten Nachteilen entgegenwirken. Eine negative Beeinflussung durch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution oder gewerbliche Zimmervermietung könnte eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr uneingeschränkt gewährleisten.

5.2.2.4 Unzulässigkeit von Fremdwerbung

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Textfestsetzung zur Unzulässigkeit von Fremdwerbung wird übernommen. Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Unzulässig ist somit die sogenannte Fremdwerbung, die in keinem spezifischen Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstückes steht, auf dem sich die Werbeanlage befindet. Das Fremdwerbungsverbot soll der Wahrung des Ortsbildes im Plangebiet dienen, indem eine Überfrachtung des Ortsbildes durch Fremdwerbung verhindert wird.

Weiterhin dient der Ausschluss der Fremdwerbung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden L 3376. Die Hermannsteiner Straße ist im weiteren Straßenverlauf südlich des Plangebietes bereits durch eine hohe Anzahl an Werbeanlagen belastet, sodass zusätzliche Anlagen mit Fremdwerbung den Verkehrsteilnehmer in seiner Orientierung erheblich stören könnten. Daher soll der Umfang an Werbeanlagen auf ein notwendiges Maß an Eigenwerbung reduziert und die sog. Fremdwerbung ausgeschlossen werden.

Alle zuvor nicht genannten Arten bzw. Anlagen der baulichen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sollen im GE weiterhin allgemein zulässig bleiben, da sie generell eine wesentliche Nutzungsart darstellen, die den Charakter eines Gewerbegebietes prägen und der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl entspricht analog dem Ursprungsbebauungsplan 1,6. Weiterhin sind zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen auch dem genehmigten baulichen Bestand.

5.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ist ein Abstand von Hochbauten zur Landesstraße einzuhalten. Außerhalb der Ortsdurchfahrt beträgt diese Bauverbotszone 20 m ab befestigtem Fahrbahnrand. Die festgesetzte Baugrenze entlang der L 3376 ist auf die Bauverbotszone abgestimmt, berücksichtigt aber den genehmigten Gebäudebestand.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen 40 m ab Fahrbahnrand von Bundesautobahnen keine Hochbauten errichtet werden. Innerhalb dieser Bauverbotszone wurde auf dem Flurstück Nr. 100/4 der Flur 25 mit Zustimmung des Autobahnamt Frankfurt/Main (Schreiben vom 16.07.1979) eine Ausnahme für eine Werkhalle der Firma Helm erteilt. Mit Bauschein Nr. III/E-36/78 vom 03.08.1979 wurde die Werkhalle unter Auflagen genehmigt. Eine Auflage war, dass ein Abstand von 12 m zum Brückenbauwerk der BAB einzuhalten ist. Die Baugrenze entlang der A 480 wird daher in diesem Bereich unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes auf 12 m ab Brückenbauwerk festgesetzt. Im Übrigen beträgt der Abstand 40 m gemäß der gesetzlichen Vorgabe.

Die im Ursprungsbebauungsplan innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Baugrenzen mit einem Abstand von 4 m bis 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der inneren Erschließungsstraße werden nicht übernommen. Der Gebäudebestand hält diesen Abstand nicht ein, es besteht städtebaulich auch keine Notwendigkeit zur Einhaltung der ursprünglich vorgesehenen Abstände. Die Baugrenzen werden nun mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Weiterhin nicht übernommen wird die im Ursprungsbebauungsplan enthaltende Festsetzung einer offenen Bauweise. Entgegen dieser Festsetzung haben sich innerhalb des Plangebietes Gebäude mit Längen von über 50 m entwickelt, die nicht mehr einer offenen

Bauweise entsprechen. Gebäude mit Längen von über 50 m sind in Gewerbegebieten als typisch einzustufen und städtebaulich vertretbar. Es wird somit eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude über 50 m zulässig, die nach der Hessischen Bauordnung vorgesehenen Grenzabstände jedoch einzuhalten sind.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Landesstraße L3376 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 23 Abs. 1 Nr. 2 Hess. Straßengesetz (HStrG) keine Zufahrten zu den Grundstücken errichtet werden. Es wird daher entlang der Hermannsteiner Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Grundstückerschließung erfolgt somit ausschließlich über die innere Erschließungsstraße Neuer Weg sowie über die Dillstraße.

5.3.2 Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserleitung des Abwasserverbandes Wetzlar. Dieser Kanal verläuft über eine private Grundstücksfläche. Es handelt sich dabei um einen Auslasskanal mit einer Nennweite von DN 1200 und eine Tiefenlage von ca. 3,25 m. Der Kanal dient dazu bei Regenfällen vorhandene Niederschlagsmengen auf kürzesten Weg in die Dill zu leiten, um Überstauungen im Kanalnetz zu vermeiden. Der Kanal wird im Bebauungsplan festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 6 m zugunsten des Abwasserverbandes und seiner Rechtsnachfolger gesichert.

Weiterhin wird eine bestehende Stromleitung der E.ON Mitte AG auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 74 und 87/1 der Flur 18 sowie ein Mischwasserkanal der Stadt Wetzlar auf den Flurstücken Nr. 75/18 (Straßenparzelle) sowie 75/9 und 75/10 (Baugrundstücke) im Bebauungsplan festgesetzt. Der Mischwasserkanal wird zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wetzlar versehen. Bei der Stromleitung ist dies nicht erforderlich, da das betroffene Grundstück sich in Besitz der E.ON Mitte AG befindet.

In unmittelbaren Bereich der Bahnanlage muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten in diesem Bereich durchgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabel und Leitungen festgestellt werden. Eventuell vorhandene Kabel müssen entweder umgelegt oder gesichert werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan sind eine öffentliche Grünfläche entlang der Straße Neuer Weg sowie private Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen zur Hermannsteiner Straße festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden jedoch nie umgesetzt. Die Grünflächen werden tatsächlich als Stellplätze oder Lagerflächen genutzt. Die Festsetzungen werden demnach nicht übernommen. Stattdessen wird nun festgesetzt, dass 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen sind. Analog der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar ist pro

sechs Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dies ermöglicht auf der einen Seite eine größere betriebsbedingte Gestaltungsfreiheit auf den Gewerbegrundstücken.

6. Artenschutz

Vor dem gesetzlichen Hintergrund der nationalen und europäischen Gesetzgebung sind artenschutzrechtliche Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein wichtiger Bestandteil der Artenschutzregelung ist der Schutz europaweit gefährdeter Arten, die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden können, da sie unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommen können. Dieser Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VRL) flächendeckend wirksam.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig befestigt. Gehölze sind nur vereinzelt vorzufinden. Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) sind nicht vorhanden. Das Auftreten gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung keinen unmittelbaren Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben in jedem Einzelfall anzuwenden.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiete	23.039 m ²	84 %
Verkehrsflächen	4.193 m ²	16 %
Gesamt	27.232 m²	100 %

Aufgestellt
im Mai 2013

Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
bearbeitet: Dipl. Geogr. E. Struhalla