Stadt Wetzlar, Kernstadt

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 298

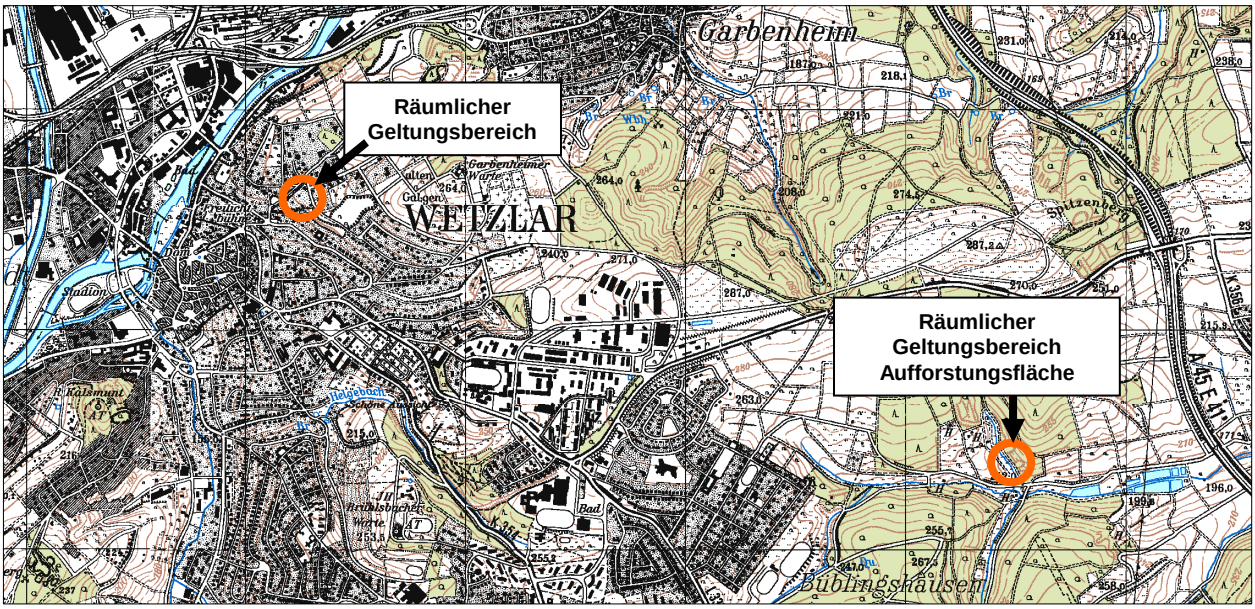
„Nachtigallenpfad“

Stand: 07.10.2013

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitet:
Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
1.1 Verfahren und Verfahrensstand
1.2 Planziele des 2. Entwurfes
2. Raumordnung und Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Städtebauliche Konzeption
5. Inhalt und Festsetzungen
5.1. Art der baulichen Nutzung
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung
5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.5 Verkehrsflächen
6. Orts- und Gestaltungssatzung
7. Umweltschützende Belange
8. Wasserwirtschaftliche Belange
9. Sonstige Infrastruktur
10. Denkmalschutz
11. Bodenordnung
12. Städtebauliche Vorkalkulation
13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Veranlassung und Planziel

Das rd. 0,4 ha große Flurstück Nr. 16/1 der Flur 11, Gemarkung Wetzlar (vormals Nr. 131/16) zwischen den Straßen Nachtigallenpfad, Wahlheimer Weg und Philosophenweg soll auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft einer städtebaulichen Ordnung und Umnutzung mit dem Ziel zugeführt werden, entlang des Nachtigallenpfades den Bau von max. drei Wohngebäuden zu ermöglichen und das Grundstück ansonsten dauerhaft als innerstädtische Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.

Die Fläche nördlich der aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts stammenden Villa am Philosophenweg (Flst. Nr. 19/3) zeigt in Teilen noch eine parkähnliche Gestaltung mit Treppen, kleinen Aussichtsplateaus sowie einem Wasserbecken, die auf Bemühungen der früheren Eigentümer des Anwesens zurückgeht, das seinerzeit offenbar bewaldete Gebiet einer Freizeitnutzung zuzuführen. Der ehemals lockere und gegenwärtig als Wald i.S.d. Forstgesetzes anzusprechende Baumbestand weist nicht zuletzt wegen der schlecht zugänglichen Hanglage mittlerweile aber ein erhebliches Pflegedefizit auf, da das Ziel einer „Kultivierung“ des Waldes auch mit einem weitreichenden, über Jahrzehnte anhaltenden Verzicht auf die gebotenen forstlichen Pflegemaßnahmen einherging, weshalb der Bestand heute eine bedenkliche Altersstruktur aufweist. Zahlreichen alten und aus Gründen der Verkehrssicherheit teilweise bereits als kritisch zu beurteilenden Laubbäumen steht eine dichte Naturverjüngung entgegen, die nunmehr dringend einer Durchforstung bedarf.

Gleichzeitig wurde die Zugänglichkeit des Hanges durch die jüngsten baulichen Erweiterungen am Philosophenweg erheblich erschwert, die forstliche Bewirtschaftung des Waldbestandes ist damit zusätzlich infrage gestellt, zumal das Forstrecht kaum Einfluss auf das Pflegeregime im Privatwald auszuüben vermag. Das durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Konzept zur künftigen Pflege des Waldes beruht daher auf der Annahme, dass die weitere Unterlassung forstlicher Maßnahmen bereits mittelfristig zu einer völlig unbefriedigenden Bestandssituation führen wird.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden im Norden des Flurstückes Nr. 16/1 ist deshalb mit dem Ziel verbunden, den zentralen Hangbereich durch Integration in die Grundstücke mit entsprechenden Pflegeauflagen in seinem parkähnlichen Charakter wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 BauNVO auf einer rd. 0,1 ha großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 16/1 zwischen den Straßen Nachtigallenpfad, Wahlheimer Weg und Philosophenweg. Die verbleibenden Freiflächen zwischen der Bebauung am Philosophenweg und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet werden als von einer Bebauung freizuhaltende Flächen ausgewiesen.

Das allgemeine Wohngebiet soll einen innenstadtnahen und deshalb für Wohnzwecke besonders geeigneten Bereich des Wetzlarer Stadtgebiets für eine geordnete städtebauliche Verdichtung erschließen. Im Zuge der Ausweisung der verbleibenden und im forstrechtlichen Sinne als Wald zu betrachtenden Gehölzbestände als von einer Bebauung freizuhaltende Flächen, wird zugleich die Festsetzung von Maßnahmen zum Aufbau und zur Pflege eines vielschichtigen, ökologisch hochwertigen Laubholzbestandes ermöglicht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB vorgesehen; zum Entwurf wurde hiervon jedoch abgesehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die gebotene städtebauliche Ordnung auch im Zuge einer im Vergleich zum Vorentwurf vorgenommenen, restriktiveren Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung herbeigeführt werden kann. Zugleich kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan somit eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung langfristig flexibel und ohne eine Begrenzung auf ein konkretes Einzelvorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.1. Verfahren und Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 13.12.2005, Bekanntmachung[1]: 13.01.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:** 20.01.2006 bis 03.02.2006, Bekanntmachung: 13.01.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB:** Anschreiben 16.12.2005, Frist 03.02.2006
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 22.04.2013 – 24.05.2013 (einschließlich), Bekanntmachung am 12.04.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben 15.04.2013, Frist 22.04. bis 24.05.2013 (einschließlich).
- Erneute Beteiligung **§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB:** Anschreiben 02.08.2013, Frist 23.08.2013 (einschließlich).
  Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in einem Teilbereich überarbeitet (vgl. Ziffer 1.2. Planziel des 2. Entwurfs). Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die Stellungnahmen von den von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden erneut eingeholt.
  Dabei wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

- Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 BauGB:**

1.2. Planziele des 2. Entwurfes

Der 2. Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen/Ergänzungen:

- Veränderung der Lage der Aufforstungsfläche, Gemarkung Münchholzhausen, Flur 16, Flurstück Nr. 80 (tlw.) um rd. 150 m in Richtung Südosten,
- Anpassung der Zuordnungsfestsetzung: Die Zuordnungsfestsetzung (Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen) lautet wie Folgt: *Für die erforderliche Waldumwandlung erfolgt ein forstrechtlicher Ausgleich (Ersatzaufforstung) in der Gemarkung Münchholzhausen. Dieser wird in der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt, das verbleibende Defizit von 51.120 Punkten wird über den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar ausgeglichen. Von den insgesamt zugeordneten Maßnahmen/ Punkten entfällt ein Anteil von 100% auf die Baugrundstücke.*
- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.3.2 um eine Ausführungsfrist, Vergrößerung der Aufforstungsfläche auf rd. 1.150 m² (textliche Festsetzung Ziffer 2.4.3),
- Integration einer Bauzeitenbeschränkung in die Hinweise (Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen),
- Aktualisierung der gegenwärtig geltenden Rechtsvorschriften und
- Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes […]

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanentwurfes vom 22.01.2013 gelten unverändert fort.

[1] Bekanntmachungen erfolgen in der *Wetzlarer Neuen Zeitung*

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Raumordnung

Der wirksame **Regionalplan Mittelhessen 2010** (RPM_{2010}) weist für den Bereich der bestehenden Bebauung *Vorranggebiet Siedlung Bestand* aus. Weiterhin ist eine Hauptwasserleitung dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als „sonstige Waldfläche“ dar. Der Landschaftsplan der Stadt Wetzlar trifft keine darüber hinausgehenden planungsrelevanten Aussagen.

Die geplante Nutzungsänderung macht für diesen Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Aussage „Wohnbaufläche“ erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in der Sitzung am 15.03.2011 darüber beraten und den Entwurfs- und Offenlagebeschuss dazu gefasst.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben der Darstellung „Wohnbaufläche“ im südlichen Anschluss die Darstellung einer Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage“. Der hiermit vorliegende Bebauungsplanentwurf konkretisiert diese Darstellung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft; Entwicklungsziel „Hallenartiger Laubwald mit strukturiertem Unterwuchs und Nisthöhlen“. Bei der Fortentwicklung der inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans kann die Stadt jedoch aufgrund der eher generalisierenden Darstellungen des Flächennutzungsplans einen Entwicklungsspielraum in Anspruch nehmen, um passgenau auf örtliche städtebauliche Planungsbedingungen eingehen zu können. Die planerische Schranke bei der Ausgestaltung dieses Freiraums wird vorliegend nicht erreicht, da durch die kleinteilige Abweichung des Bebauungsplans das Grundgerüst des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt wird.

Das Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Nachtigallenpfad“.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen Flur 11, Flst. Nr. 16/1 sowie Flst. Nr. 113 tlw. (Straßenparzelle Nachtigallenpfad) und die nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 3/6 und 3/7. Das Gebiet wird im Norden von Wohnbebauung der 1950-60er Jahre und im Westen durch die Straße Wahlheimer Weg sowie daran anschließende (Wohn-)bebauung begrenzt. Im Süden schließen die überwiegend durch Büronutzung geprägte Villa einschließlich modernem Anbau und der Philosophenweg mit der angrenzenden Bebauung an.

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der räumliche Geltungsbereich im Bereich der Straßenparzelle des Nachtigallenweges (Flst. Nr. 113) geringfügig nach Osten hin erweitert. Die Wendeanlage im Norden des Plangebietes, die bereits in der Katastergrundlage dargestellt ist, wird als Verkehrsfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Darüber hinaus hat eine Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Münchholzhausen, Fl. 16, Flst. Nr. 80 (teilw.) Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden. In einem Teilbereich des Flurstücks ist eine Ersatzaufforstung mit Laubbäumen mit einem Flächenumfang von 1.150 m² vorzunehmen. Details werden mit dem Forstamt Wetzlar abgestimmt. Die Veränderung der Lage der festgesetzten Fläche auf dem Flurstück stand im Mittelpunkt der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

4. Städtebauliche Konzeption

Zur Ausweisung gelangt ein rd. 0,2 ha umfassendes allgemeines Wohngebiet mit drei dargestellten Grundstücken in einer Tiefe von jeweils rd. 25 m. Die Erschließung soll über den Knotenpunkt Wahlheimer Weg/Philosophenweg und von Norden her über den zu diesem Zwecke teilräumlich zu erweiternden Nachtigallenpfad erfolgen, der in seinem westlichen, bereits abgetreppten Abschnitt als Fußweg festgesetzt werden soll.
Die westlich und südlich an die Wohnbebauung anschließenden Bereiche sollen als von einer Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt werden, während im Bebauungsplan zugleich durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Baumbestände i. S. von Entwicklungszielen ein Erhalt des waldartigen Charakters der Bestände gewährleistet werden kann. Zudem werden auch zahlreiche Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Das Gelände ist südexponiert. Die Hangneigung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die auch aus architektonischer Sicht anspruchsvoll und in gehobener Qualität gestaltet werden können.
Ein großer Stellenwert bei der Umnutzung des Grundstücks im o. g. Sinne kommt insbesondere auch der Gestaltung der Außenanlagen zu. Vorgesehen sind zum einen die Wiederbelebung der Strukturen und Anlagen, die damals den augenscheinlich nicht vollendeten Park kennzeichneten und zum anderen der Erhalt des gegenwärtig das Stadtbild prägenden „waldartigen Charakters“ des Gesamtbereiches.

Durch den Erhalt ausgewählter Bäume im Zentrum und die Neuentwicklung gestufter Gehölzränder ist es möglich, beiden Zielvorstellungen gleichermaßen Rechnung zu tragen, so dass der Eingriff in das Stadtbild insbesondere von Süden und Westen aus gesehen äußerst behutsam gestaltet werden kann und tradierte Ein- und Anblicke im Ergebnis kaum Veränderungen erfahren.

5. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und den Erhalt und die Entwicklung des Orts- und des Landschaftsbildes.

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung ($BauNVO_{1990}$). Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegen stehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO bestimmt durch:

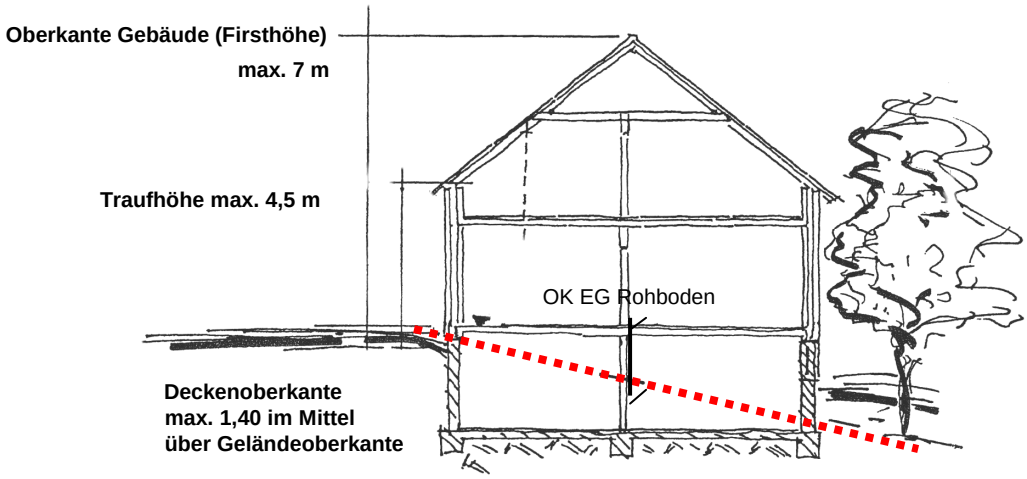
- die zulässige **Grundflächenzahl**, die angibt, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
  Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

- die zulässige **Geschossflächenzahl**, die angibt, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Baugebiet gilt:

Grundflächenzahl	**GRZ = 0,4** – die festgesetzte **Grundflächenzahl** orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO und der Umgebung
Geschossflächenzahl	**GFZ = 0,6** – die festgesetzte **Geschossflächenzahl** unterschreitet die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO gestattet aber eine in Maßstab und Ausführung ortsgerechte Bebauung.
Traufhöhe / Firsthöhe	**TH = max. 4,5 m** und **FH = max. 7,0 m** – die festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** ermöglichen im Vergleich zu der im Vorentwurf des Bebauungsplanes ausschließlich vorgesehen max. zulässigen Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) nunmehr eine eindeutige und hinsichtlich des städtebaulichen Umfeldes verträgliche Höhenentwicklung der geplanten Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des im Plangebiet vorhandenen Höhenversatzes. Zudem erfolgte eine Reduzierung der max. zulässigen Höhenentwicklung von $OK_{Geb.}$ = 8,0 m auf nunmehr FH = max. 7,0 m.

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße (Nachtigallenpfad), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.



5.3. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine **offene Bauweise** i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden und wurden in ihrem Umfang und ihrer Anordnung zum Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere zur Minimierung des vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft entsprechend reduziert.

Weitergehende Festsetzungen, die die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, wie z. B. die Festlegung der Firstrichtung, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die städtebauliche Struktur des Baugebietes mit der deutlichen Südausrichtung so prägnant ist, dass diese bereits alleine die Grundlage für eine „sonnenorientierte“ Bauweise bildet. Ausschließlich unterstützende Festsetzungen auf Kosten der Gestaltungsfreiheit erscheinen im vorliegenden Bebauungsplan nicht geboten.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO). Ferner wird auf Folgendes hingewiesen:

> *Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind baulich zwei Treppenräume als 1. Rettungswege, die den Anforderungen der §§ 30 und 31 HBO entsprechen, für jede Nutzungseinheit vorzusehen und Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen.*
> *Die Zufahrt muss den Anforderungen der Nr. 2.2, die Aufstellfläche der Nr. 2.3 DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen. Als Geländeoberfläche ist brandschutztechnisch die außerhalb der Gebäude Höhen überwindende Länge (über Feuerwehrleitern) ab OK-Zufahrtsstraße maßgebend.*

5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war für den Bereich der Freiflächen des Flurstücks Nr. 131/16 (heute Flst. Nr. 16/1) und den ehemals lockeren und gegenwärtig als Wald i. S. d. Forstgesetzes anzusprechenden Baumbestand die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Als Ergebnis der weiteren Abstimmungen im Zuge des Aufstellungsverfahrens sollte demgegenüber eine

Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden und durch ergänzende Regelungen in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert auf den Schutz und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes eingegangen werden.

Nun ist für den Bereich der Freiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Hallenartiger Laubwald mit strukturiertem Unterwuchs und Nisthöhlen“ und „Erhalt und Ergänzung des Höhlenbestands“ vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan enthält diesbezüglich konkretisierende Festsetzungen, die im Rahmen der vorgenommenen Ausweisung sowohl den Schutz und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes als auch die Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Belange hinreichend gewährleisten. Die Modifikationen zum Entwurf des Bebauungsplanes dokumentieren zudem die Bemühungen, den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft entgegen zu kommen. Die Fristen zur Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgrund teilräumlich vorzunehmender Rodungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist weiterhin ein entsprechender Antrag nach § 12 HFG zu stellen. Darüber hinaus wird in der Gemarkung Münchholzhausen, Fl. 16, Flst. Nr. 80 (teilw.), in Abstimmung mit dem Forstamt Wetzlar eine Ersatzaufforstung mit Laubbäumen vorgenommen.

5.5. Verkehrsflächen

Äußere Erschließung / Knotenpunkt

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Nachtigallenpfad und Wahlheimer Weg mit Anbindung an den bestehenden Knotenpunkt der Straßen Philosophenweg/Haarbachstraße/Wöllbachertorstraße. Eine alternative Erschließungsanbindung für das geplante Gebiet besteht nicht.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den bestehenden Nachtigallenpfad, der hierfür baugebietsseitig auf einen Querschnitt von 3,5 m bis 5,0 m ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit für Pkws versehen wird. Der Straßenausbau endet nach Erschließung des westlichsten Baugrundstücks. Ab hier setzt der Bebauungsplan bestandsorientiert Fußweg fest. Die Treppenanlage zum Wahlheimer Weg bleibt von der Planung unberührt. Zur Sicherung des o.g. Fußweges setzt der Bebauungsplan darüber hinaus „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ fest.

Unter Bezugnahme auf die geplante Bebauung ist zudem sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze für Pkw zur Verfügung gestellt werden. Die Parkplätze und Garagenplätze werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar gilt unbenommen.

6. Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gebäude. Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die Festsetzungen unterstützend darauf einzuwirken, dass ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtgebiet in ansprechender architektonischer Qualität entsteht.

Des Weiteren beziehen sich die getroffenen Vorgaben, in Konkretisierung der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar bzw. den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung (HBO), auf Aussagen zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Dacheindeckung

Für die Eindeckung der baulichen Anlagen sind Materialien in Ziegelrot, Brauntönen und Grau sowie Zinkblech zu verwenden. Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher verfügbaren Materialien, wie z. B. Naturschiefer oder Tonerde. Sie dominiert auch heute noch die Dachlandschaft der Altstadt und der Innenstadt.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig; Gleiches gilt für großflächige Dachflächenfenster und –verglasungen sowie Dachbegrünungen.

Die max. Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bezogen auf die erschließende Straßenverkehrsfläche gesteuert.

Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar insofern, als er für Pkw-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, breitfugigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen sind.

Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

7. Umweltschützende Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die Bauunterlagen mit Entwässerung zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt gegebenenfalls der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher verschiedene Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich mithin um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

Überschwemmungsgebiete

Es wird kein Überschwemmungsgebiet berührt.

Abwasser

Zur Abwasserableitung ist ein Anschluss an den Kanal in der Straße Philosophenweg vorgesehen. Hierfür ist geplant, einen neuen, weiter nordöstlich im Bereich des Baugebietes „Am Lahnberg“ beginnenden Abwassersammelkanal an der Ostseite des Plangebietes durch das Grundstück hindurchzuführen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung. Seitens des Magistrats der Stadt Wetzlar, Tiefbau- und Abwasserverband, wird darauf hingewiesen, dass das Gelände im Trennsystem zu erschließen ist. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann an das vorhandene Abwassersystem der Parzelle Nr. 19/2 angeschlossen werden. Hierzu wird eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen. Das Oberflächenwasser des Nachtigallenpfades (öffentliche Straße) soll auf dem Privatgrundstück über eine Rigole versickert werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m³ zu sammeln ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf ist an den Regenwasserabfluss anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises weist in der Stellungnahme vom 24.04.2013 darauf hin, dass die Versickerung der Niederschlagsabflüsse von Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei gemäß ATV-DVWK-A 138 nicht unbedenklich sei. Eine solche Versickerung bedürfe der wasserrechtlichen Erlaubnis. Lediglich eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone wird für unbedenklich erachtet. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versicke-

rungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Die ausgeprägte Hanglage des Planungsgebietes sei ebenfalls zu berücksichtigen.
Darüber hinaus ist am 1. März 2010 das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.
Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahin gehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

9. Sonstige Infrastruktur

Seitens der ENWAG Energie- und Wassergesellschaft mbH wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung darauf hingewiesen, dass zur Versorgung der Wohnhäuser die Stromkabel sowie die Gas- und Wasserleitung vom Nachtigallenpfad Nr. 4 über die Wegeparzelle Flur 11, Parzelle 113, bis zum Wahlheimer Weg verlegt werden. Da die Versorgungsleitungen ausschließlich der Versorgung der Wohngebäude dienen, müssen die Kosten entsprechend umgelegt werden. Im Bereich des Hauses Nachtigallenpfad 4 ist die Lage der Wasserhauptversorgungsleitung zu beachten.

Seitens des Magistrates der Stadt Wetzlar, Ordnungsamt / Brandschutz wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung darauf hingewiesen, dass für die Straße zum Baugebiet (Feuerwehrzufahrt) die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) zu beachten ist. Die Fahrbahnbreite muss mindestens 3,50 m betragen. Es ist auf eine ausreichende Befestigung zu achten (Achslast 10 t).

10. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

> *Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.*

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Einzelheiten hinsichtlich der Kostenübernahme für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich mit den Grundstückseigentümern innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geregelt.

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. [Abschnitt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W 400 T1].

Bergaufsicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau umgegangen ist. Die bergbaulichen Anlagen haben jedoch außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30