

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Wetzlar Nr. 259

**„Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße,
Ludwig-Erk-Straße“,**

2. Änderung

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stand Entwurf Februar 2018

6109-Wz-259-2Änd Begründung.docx

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 Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“	6
3.4 Umgebungsbebauung	7
3.5 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten.....	8
3.6 Überschwemmungsgebiet.....	10
3.7 Bergbau.....	10
3.8 Bodendenkmäler	10
3.9 Bombenabwurfgebiet	11
3.10 Grundwasserschutz.....	11
3.11 Vorsorgender Bodenschutz.....	11
3.12 Erdarbeiten.....	11
4. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	12
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	12
4.2 Städtebauliche Festsetzungen	12
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	14
4.4 Abfallentsorgung	15
5. Artenschutz	15
6. Flächenbilanz	16

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich zwischen der Ludwig-Erk-Straße, der Solmserstraße sowie des Wetzbaches in der Wetzlarer Kernstadt befindet sich die Ludwig-Erk-Schule. Der Schulbetrieb der Grundschule wurde zwischenzeitlich eingestellt, die Schule steht leer. Für das Schulgelände besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 setzt das Schulgelände als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ fest. Nun soll mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachfolgenutzung für das Schulgelände geschaffen werden. Zudem sollen die Baufelder für die bestehende Wohnbebauung im Bereich Nauborner Straße / Weiherstraße erweitert werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, in dem auf einer Fläche eines bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes in der Weiherstraße ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes der Schule ist durch einen Grundbruch und Gebäudeleerstand gekennzeichnet. Mehrfach wurde das Schulgebäude durch Vandalismus beschädigt. An der Solmserstraße besteht eine Turnhalle mit einem Nebengebäude, das vier Unterrichtsräume besitzt. Die Turnhalle soll gesichert, das Hauptgebäude mit dem Nebengebäude hingegen abgebrochen und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Am 29.08.2017 wurde ein Wettbewerbsverfahren zum Verkauf des Grundstücks durch den Lahn-Dill-Kreis durchgeführt. Aus diesem ging ein Sieger hervor, der ein städtebauliches Konzept eingereicht hat, das weitestgehend dem Entwurf des Magistrates entspricht. Es ist eine Bebauung mit 4 zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss sowie 5 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, ebenfalls mit Staffelgeschoss, geplant. Die Stellplätze sollen größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Durch die optimierte Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum in der Innenstadt geschaffen werden. Daher folgt die vorliegende Planung den Vorgaben des **Innenstadtentwicklungskonzeptes ISEK**, wonach zentrales städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung unter anderem die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnstandort ist.

Entlang des Wetzbaches soll darüber hinaus eine durchgängige öffentliche Grünfläche entstehen. Ziel ist es, eine fußläufige Verbindung entlang des Wetzbaches zwischen der Nauborner Straße und dem Naherholungsgebiet am Grosche-Jakob-Weiher zu schaffen. Dies steht in Einklang mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zum **Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe (KIWA)**, welches derzeit erarbeitet wird. Ziel des aus dem ISEK entwickelten KIWA ist es, die Wasseradern Lahn, Dill und Wetzbach ökologisch und städtebaulich aufzuwerten und für die Bevölkerung erlebbarer zu machen. Innerhalb dieser öffentlichen Parkanlage sollen, angrenzend an die geplante Wohnbebauung und südlich der Turnhalle ein bis zwei neue öffentliche Kinderspielplätze geschaffen werden.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wetzlarer Altstadt. Es befindet sich zwischen der

- Ludwig-Erk-Straße im Norden,
- der Solmserstraße im Westen,
- der Nauborner Straße im Osten sowie
- der Weiherstraße im Süden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,5 ha.



Abbildung 1 Luftbild: Quelle Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2010

Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 (RPM 2010) stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Teilweise wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz überlagert bzw. wird von diesem randlich berührt. In diesem Bereich sind keine Bauflächen vorgesehen. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Ludwig Erk Schule als Fläche für Gemeinbedarf Schule dar. Die Erweiterungsfläche an der Weiherstraße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

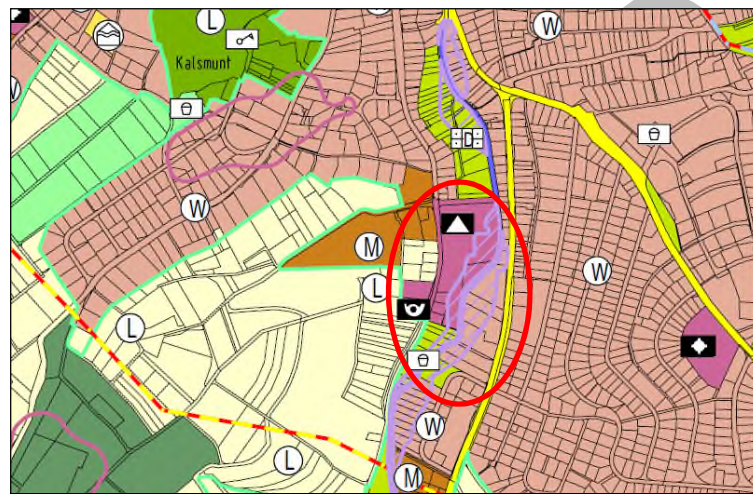


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahin gehend berichtigt wird, dass

- der nördliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie
- der mittlere Teilbereich um die Turnhalle als gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und
- die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ als Wohnbaufläche dargestellt wird.

3.3 Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“ besitzt seit dem 29.08.1975 Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt das Schulgelände als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ und die öffentliche Grünfläche in der Weiherstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksteilen (Baugrenzen, Baulinien) sind für das Schulgrundstück nicht enthalten.

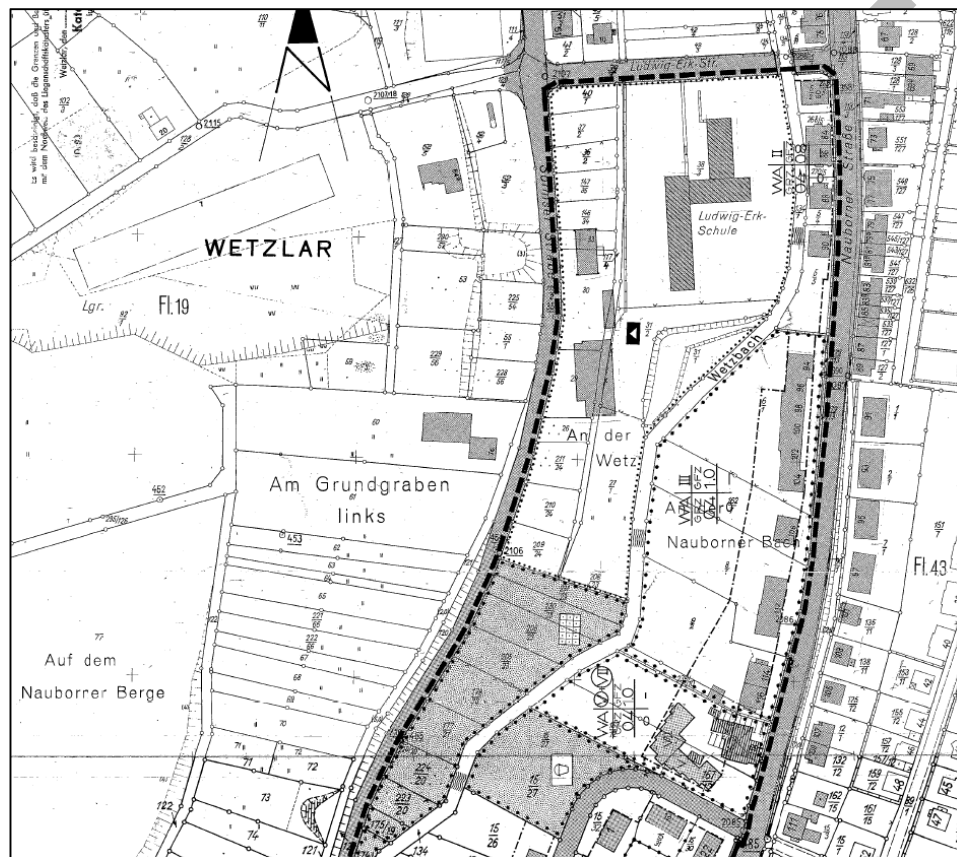


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 259

Am 04.07.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Mit der Bebauungsplanänderung wurde das Baurecht zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittelmarkt (Penny) an der Nauborner Straße geschaffen. Die Fläche für das Schulgelände wurde in diesem Verfahren nicht geändert, nur die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde der amtlich festgestellten Neuabgrenzung von 2005 angepasst (schraffierte Fläche).

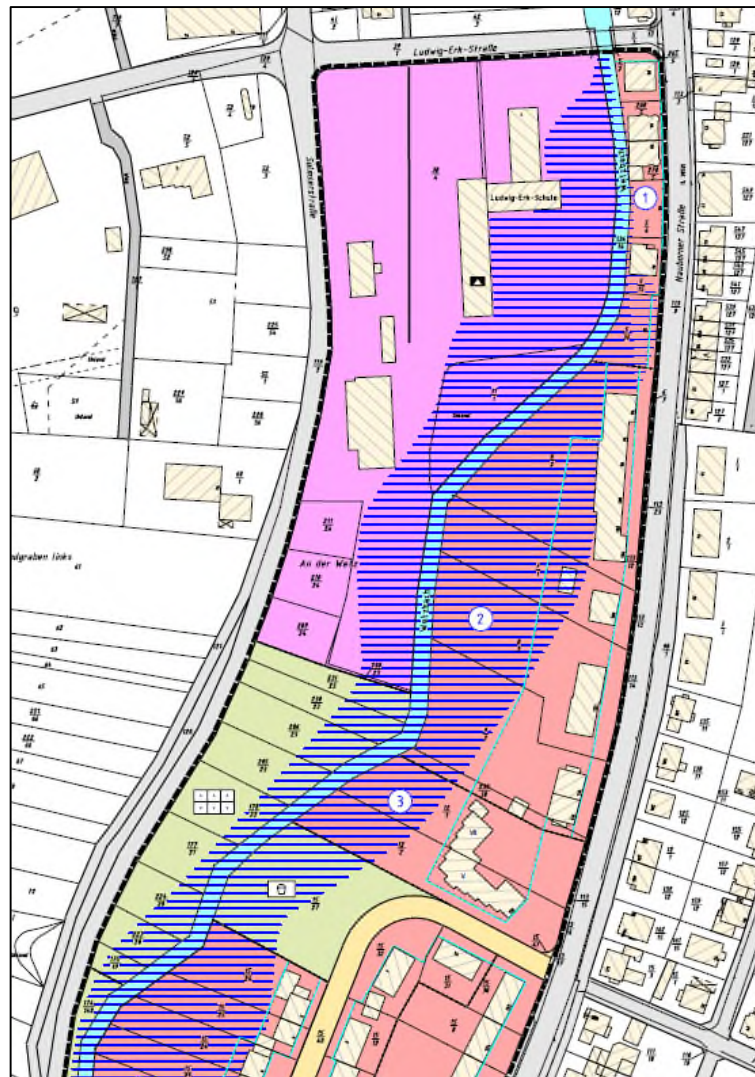


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 259, 1. Änderung

3.4 Umgebungsbebauung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und einzelne gewerbliche Einheiten geprägt. Entlang der Solmserstraße gibt es vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Entlang der Nauborner Straße ist bis zu dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorzufinden.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegrundstück der ehemaligen Ziegelei Völk. Das Firmengebäude ist bis zum südlich gelegenen Hang bebaut und wird durch diverse Firmen genutzt. Das Grundstück ist im Hangbereich mit hohen Gehölzen bewachsen. Die Fläche westlich der Solmserstraße ist mit einem einzelnen Wohnhaus bebaut, das zum Gewerbebetrieb (Inhaberwohnung) gehört. Östlich schließt sich eine Parkplatzfläche an. Hier befand sich früher eine betriebseigene Tankstelle. Nördlich grenzt eine Halle an, die ebenfalls zu dem Firmenkomples gehört. Die Halle wurde früher durch diverse Firmen, zuletzt durch eine Firma für Wintergartenelemente, genutzt. Heute dient die Halle vorwiegend als Archiv für die Firma Völk.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenfläche, die sich entlang der Solmserstraße bis zum Wetzbach erstreckt, sowie ein gewerbliches Gebäude, in dem diverse Dienstleistungsfirmen angemeldet sind. Das Gebäude war zuvor ein Fernmeldeamt der Post. Der westliche Teil dieses Grundstücks ist nach Westen hin stark ansteigend und mit hohen Gehölzen bewachsen. An das Grundstück grenzen Kleingärten an. Südlich schließt eine größere Parkanlage an, die sich über den Grosche-Jakobs-Weiher bis nach Nauborn erstreckt. Diese Parkanlage stellt ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Innenstadtbewohner und die Bürger von Nauborn dar.

Östlich des Plangebietes, entlang der Nauborner Straße befindet sich verdichteter Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen, an der Ecke Nauborner Straße / Weiherstraße liegt ein einzelnes großes Mehrfamilienhaus der Gewobau mit 6 Vollgeschossen. Südwestlich dieses Gebäudes, zwischen Weiherstraße und Wetzbach befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz von minderer Qualität.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich über die Solmserstraße und die Ludwig-Erk-Straße, im südlichen Bereich über die Weiherstraße erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Nauborner Straße eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

3.5 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Altflächen, die im Altflächenkataster aufgelistet sind. Es handelt sich zum einen um das Grundstück der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule, Ludwig-Erk-Straße 1, mit der AFD-NR. 532.023.090-000.039 und zum anderen das Grundstück Nauborner Straße 118 mit der AFD-NR. 532.023.090-001.428.

- Für das Grundstück der ehemaligen Ludwig Erk-Schule, Ludwig-Erk-Straße 1, (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 38/4) wurde im Jahr 2009 eine Einzelfallrecherche im Auftrag des Amtes für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar durchgeführt. Das Ergebnis der Recherche und der aktuelle/künftige Status der Ablagerung wurde in einem Scheiben des Regierungspräsidiums Gießen vom 09.07.2009 beschrieben. Danach konnten im Rahmen der Recherche keine konkreten Hinweise auf Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden und eine maßgebliche Umweltgefährdung wurde vom Gutachter ausgeschlossen. Grundlage für diese Beurteilung waren unter anderem die gewonnenen Erkenntnisse zur ehemaligen Deponie und vor allem die fast vollständige Versiegelung des Geländes. Der Altlastenverdacht konnte somit vom Regierungspräsidium aufgehoben werden. Nach dem Schreiben ist die Fläche aber weiterhin in der Altflächendatei des Landes Hessen enthalten und bei geänderten Nutzungsabsichten oder wenn neue, für die Altlastenbeurteilung wesentliche Tatsachen bekannt werden, bleibt nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz die Anordnung weiterer Schritte vorbehalten.
- Für das Grundstück Nauborner Straße 118 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 12/1 und 12/2), das mit Geschosswohnungsbau bebaut ist, sind diverse Vornutzungen bekannt. Die Fabrikation von Pelz- und Winterbekleidung, die Herstellung kosmetischer Erzeugnisse, eine Lederhandschuhfabrik und der Gelegenheitsverkehr mit Droschken. Daher gilt diese Fläche als Altstandort.

Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Eingriffen in den Boden Hinweise auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41. 4) zu informieren.

Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Werden dabei Auffälligkeiten, die auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen deuten, festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 und das Umweltamt der Stadt Wetzlar zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Aushubarbeiten sind zu dokumentieren und ein Abschlussbericht beim Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1 und dem Umweltamt der Stadt Wetzlar – auch wenn keine Auffälligkeiten vorliegen – vorzulegen. In dem Bericht sind zusätzlich alle Maßnahmen zu dokumentieren, mit denen eine uneingeschränkte Nutzung im Sinne der Bauleitplanung ermöglicht wird. Zur Vorbereitung einer Bebauung wird empfohlen, den künftigen Baugrund bereits vor bzw. im Rahmen des Abbruchs der vorhandenen Gebäude umwelttechnisch näher auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Die Ergebnisse sollten den Bauantragsunterlagen beigelegt werden. Hierdurch können zusätzliche erforderliche Maßnahmen frühzeitig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und mögliche Verzögerungen im späteren Bauablauf vermieden werden.

Nach dem Altflächenkataster befinden sich darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet drei weitere Altstandorte. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Solmserstraße 64a / Ludwig-Erk-Straße 5 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.558, Solmserstraße 60 / Ludwig-Erk-Straße 14-16 mit der AFD-Nr. 532.023.090-002.125, Ludwig-Erk-Straße 7 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.405

- Bei dem Grundstück Solmserstraße 64a / Ludwig-Erk-Straße 5 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 52/2 und 52/4) handelt es sich nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen um eine ehemalige betriebseigene Tankstelle der Firma Völk aus dem Jahr 1969. Nach den Unterlagen des Lahn-Dill-Kreises - Untere Wasserbehörde wurden zwei unterirdische Kraftstofftanks 1997 ordnungsgemäß stillgelegt. Ein entsprechender Prüfbericht liegt vor. Die Tanks sind dem Prüfbericht nach noch im Untergrund vorhanden; die Anlagenteile wurden entleert, gereinigt und die Befüllstutzen beseitigt. Anhaltspunkte auf Boden- oder Gewässerverunreinigungen liegen dem Prüfbericht vom 23.10.1997 nach nicht vor.
- Das Grundstück Solmserstraße 60 / Ludwig-Erk-Straße 14-16 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 111/2) wurde nach den vorliegenden Unterlagen zuletzt von einem Betrieb zur Fabrikation von Wintergartenelementen genutzt. Zuvor war dort das Recyclingzentrum Wetzlar (GWAB) angesiedelt. Heute dient die Halle vorwiegend als Archiv für die Firma Völk und den Lahn-Dill-Kreis.
- Bei dem Altstandort auf dem Grundstück Ludwig-Erk-Straße 7 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 92/1) handelt es sich um die ehemalige Ziegelei Völk. Nach Aufgabe der Produktion haben sich dort verschiedene Firmen angesiedelt, zuletzt eine Firma für Trockenbau. Zuvor waren dort eine Reinigungsfirma, eine Firma für Feinoptik, ein Großhandel für Frischwaren sowie eine Schlosserei angemeldet.

3.6 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wetzbaches. Für den Wetzbach wurde 2005 das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Gemäß den amtlich festgestellten Karten ufer das Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches in das Plangebiet aus. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird dabei im Wesentlichen durch das Bestandsgebäude der Ludwig-Erk-Schule geprägt. Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung der angrenzenden Flächen möglich. Die Planung nimmt auf das Überschwemmungsgebiet insofern Rücksicht, indem in diesem Bereich eine öffentliche Parkanlage sowie ein bestehender Kinderspielplatz (derzeitiger Schulspielplatz) festgesetzt sind. Baugebiete werden hier nicht festgesetzt.

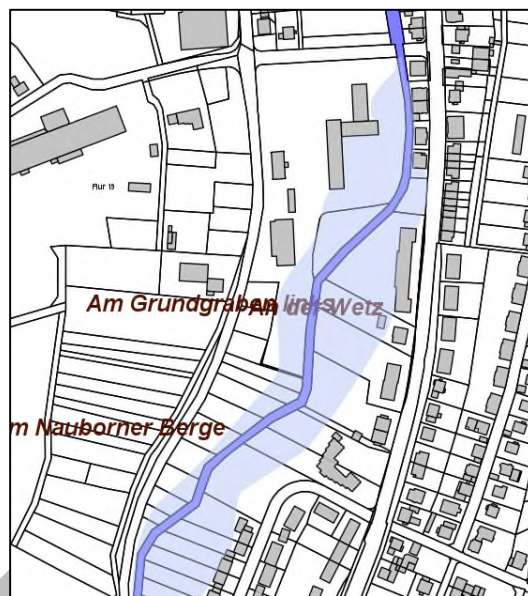


Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches

3.7 Bergbau

Nach Auskunft der Bergaufsicht befinden sich im Umfeld des Plangebietes zwei Bergschadensgebiete.

Bei dem Bergschadensgebiet handelt es sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen - Bergaufsicht, um einen ehemaligen Schachtausgang mit einer vorgelagerten Halde. Der Aushub aus dem Untertagebau wurde dort verbracht, sodass sich im Laufe der Jahre eine künstliche Geländekante ausbildete. Die Fläche befindet sich westlich des Plangebietes.

3.8 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Grundsätzlich ist das Vorkommen von Bodendenkmälern jedoch nicht auszuschließen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.9 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

3.10 Grundwasserschutz

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-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Für das Niederschlagswasser der geplanten Mischgebiets- und Wohnbauflächen gelten die Vorgaben des Hessischen Wasserhaushaltsgesetzes. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nachzuweisen.

3.11 Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan wird im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes aufgestellt. Mit der Planung wird die Grundlage für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich geschaffen. Die Festsetzungen konzentrieren sich auf wenig Flächenintensive, mehrgeschossige, Mehrfamilienhäuser. Die Erschließungsflächen sind weitestgehend reduziert zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung sämtlicher Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen. Dem sparsamen Umgang mit Boden wird somit Rechnung getragen.

3.12 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte bis Z 0 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Gebäuden und Flächen dient.

Gemäß § 13a 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 aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan Nr. 259, 2. Änderung umfasst eine Wohngebietsfläche von 10.696 m² sowie eine Mischgebietsfläche von 2.993 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,5 ergibt sich für den Änderungsbereich eine zulässige Grundfläche von 5.271 m². Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt damit deutlich unter dem unter Punkt 1 aufgeführten Schwellenwert, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

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.

4.2 Städtebauliche Festsetzungen

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung umfasst die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 259, 1. Änderung als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzten Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 31/1, 38/4, 208/23, 209/24, 210/24, 211/24 sowie im Bereich der Erweiterung die Flurstücke Nr. 12/1, 8/2, 9/2, 12/2, 239/2 und 15/27.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der westlichen Bauzeile entlang der Solmserstraße sollen kleinere Grundstücke für kleine zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt dort 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Dies entspricht der Umgebungsbebauung entlang der Solmserstraße. Im östlichen Teilbereich zur Nauborner Straße hin sollen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Entlang der Nauborner Straße besteht ebenfalls eine Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern, sodass hier eine GRZ von

0,3 und eine GFZ von 0,9 bei drei Vollgeschossen festgesetzt werden. Für eine Tiefgarage ist eine Überschreitung der GRZ₂ bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

Die Turnhalle soll erhalten und im Bestand gesichert werden. Dazu wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Hier werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt; dies entspricht dem Bestand mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten. Da es sich um eine relativ kleine Turnhalle handelt, wird nicht davon ausgegangen, dass Lärmemissionen aus der geschlossenen Gebäudehülle heraus dringen, die zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionswerte im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet führen. Eine Erschließung des Bestandgebäudes der Turnhalle soll von der Solmserstraße aus erfolgen und somit kein An- und Abfahrtsverkehr durch das neu entstehende Wohngebiet generieren.

Im Bereich Nauborner Straße/ Weiherstraße werden die Baufelder für die bestehende Wohnbebauung bis an die Grenze des Überschwemmungsgebiets erweitert, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. Auf der Fläche des bestehenden öf-

fentlichen Kinderspielplatzes in der Weiherstraße wird ein Baufeld mit einem Mehrfamilienhaus festgesetzt. Hier werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0, bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang des Wetzsbaches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ziel ist es, die naturnahe Gehölzstruktur entlang des Wetzsbaches zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Um dies zu erreichen, werden die Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Das Kleingartengrundstück 209/24 wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und stellt eine Verbindung zwischen der Solmserstraße und der öffentlichen Parkanlage her. Die bestehenden Kleingärten, Flurstücke 210/24 und 211/24 werden entsprechend ihrer Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m³ zulässig.

Die Gehölze auf den Flurstücken Nr. 31/1 und teilweise angrenzend 38/4 werden sich ohne Pflege voraussichtlich zu Wald i. S. d. § 2 Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) entwickeln. Um dies zu verhindern sind die Flurstücke entsprechend zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind ein bis zwei neue Spielplätze als Ersatz für den entfallenden Spielplatz in der Weiherstraße sowie für das neu entstehende Wohngebiet auf dem Grundstück der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule und die benachbarte Umgebung festgesetzt.

Ortsbildprägende Einzelbäume wurden darüber hinaus erfasst und als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie um einen Ginkgo-baum.

Die öffentliche Grünfläche soll mit einem ca. 3,0 m breiten Geh- und Radweg erschlossen werden. Dieser Weg wird so hergerichtet, dass er auch mit Einsatzfahrzeugen des Stadtbetriebes zur Pflege des Wetzsbachufers befahren werden kann.



Abbildung 7: Gehölzbestand entlang des Wetzsbaches

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Bereich des Plangebietes erfolgt über die nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen. Inwieweit die Solmserstraße zur Entleerung von Müllbehältern befahren werden kann, ist im Einzelfall mit der Stadtreinigung der Stadt Wetzlar abzustimmen.

Abfallbehälter der Größen 120/240 L sind vor den bekannten Abfuhrzeiten an der nächstgelegenen Straße abzustellen, die das Fahrzeug befährt. Nach der Entleerung sind die Abfallgefäße unverzüglich aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu entfernen.

Abfallbehälter ab einer Größe von 770 L werden vom Personal der Müllabfuhr zur Leerung vom Standplatz geholt und wieder zurückgebracht. Der Standplatz soll nicht weiter als 10 m von der öffentlichen Straße entfernt sein, die von den Abfuhrfahrzeugen befahren werden. Der Transportweg muss mind. 1,5 m breit sein und darf eine max. Steigung von 5% nicht überschreiten. Der Bordstein soll abgesenkt sein.

5. Artenschutz

Vor dem gesetzlichen Hintergrund der nationalen und europäischen Gesetzgebung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zug wurde für das Änderungsverfahren ein Artenschutzgutachten erstellt.

Kern 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 spezielle 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.

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit sehr hohem Gehölzanteil vorzufinden, die Lebensraum für zahlreiche Arten darstellen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten die Gehölze erhalten werden. Daher werden die Gehölze als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sofern Fäll- oder Pflegeschnittarbeiten unumgänglich sind, sind die Gehölze vorab nach Brutstätten zu untersuchen. Baumfällungen sollten außerhalb der Brutzeiten vom 1. März bis Ende September erfolgen – nicht zuletzt auch, um die potenzielle Gefährdung fluchtunfähiger Jungvögel zu vermeiden und damit das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sofern sich bei Bau-, Schnitt- oder Fällmaßnahmen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten ergeben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar hinzuzuziehen.

6. Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Prozent
Wohngebiet	10.696	42%
Mischgebiet	2.993	12%
Verkehrsfläche	243	1%
Öffentliche Grünfläche	9.316	36%
Private Grünfläche „Kleingärten“	1.511	6%
Wasserfläche (Wetzbach)	845	3%
Gesamt	25.604	100%

Aufgestellt
im Februar 2018

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

bearbeitet: Dipl. Geogr. Eva Struhalla, Dipl. Ing. (FH), M. Sc. Philipp Hungershausen