STADT WETZLAR

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Wetzlar Nr. 259

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

2. Änderung

ENTWURF

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

Stand November 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 ... 11
3.9 Bombenabwurfgebiet ... 11
3.10 Grundwasserschutz ... 11
3.11 Vorsorgender Bodenschutz ... 11
4. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans ... 12
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ... 12
4.2 Städtebauliche Festsetzungen ... 13
4.3 Grünordnerische Festsetzungen ... 14
4.4 Abfallentsorgung ... 15
5. Artenschutz ... 16
6. Flächenbilanz ... 16

ENTWURF

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich zwischen der Ludwig-Erk-Straße, der Solmserstraße sowie des Wetzbaches in der Wetzlarer Kernstadt befand sich die Ludwig-Erk-Schule. Der Schulbetrieb der Grundschule wurde zwischenzeitlich eingestellt, die Schule stand lange leer. Für das Schulgelände besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 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. Auf der Fläche eines bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes in der Weiherstraße wird ein Baufeld zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses Festgesetzt.

Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes der Schule war durch einen Grundbruch und Gebäudeleerstand gekennzeichnet. Mehrfach wurde das Schulgebäude durch Vandalismus beschädigt. An der Solmserstraße besteht eine Turnhalle. Die Turnhalle soll gesichert 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. Geplant ist eine Bebauung, mit 4 zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss sowie 5 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, ebenfalls mit Staffelgeschoss. 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.

ENTWURF

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,5 ha.

Abbildung 1 Luftbild: Quelle Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTW

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

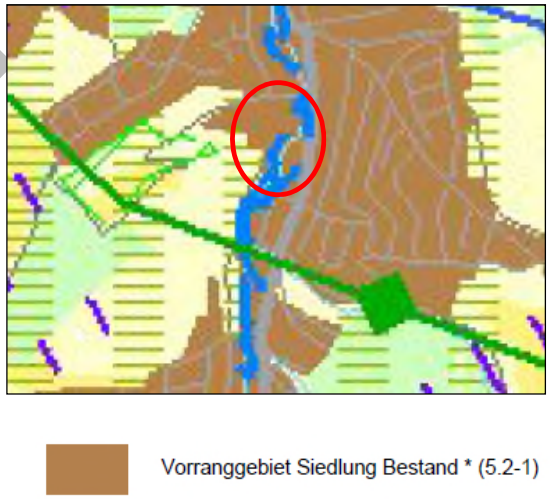

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2010

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 überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich in der Südspitze geringfügig über das Vorranggebiet Siedlung Bestand hinaus in das Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft, das an dieser Stelle durch ein Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug überlagert wird. Da der Bereich des Regionalen Grünzugs lediglich durch ein Baufeld auf der Parzelle 15/27 in Anspruch genommen wird, die Gestaltung und Nutzung des überwiegenden Anteils des überplanten Bereiches dieses Vorranggebietes aber mit der Zielfestlegung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 übereinstimmt, entspricht die Planung 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.

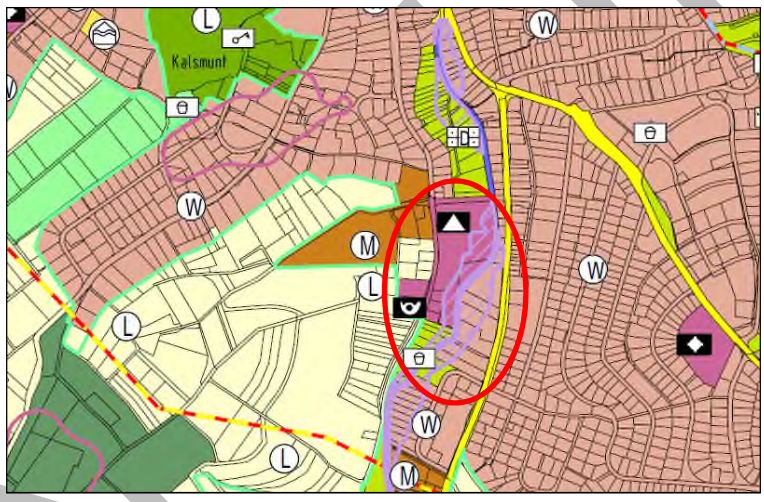

Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 Parkanlage und Spielplatz sowie
- die südliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ als Wohnbaufläche dargestellt wird.

ENTWURF

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.

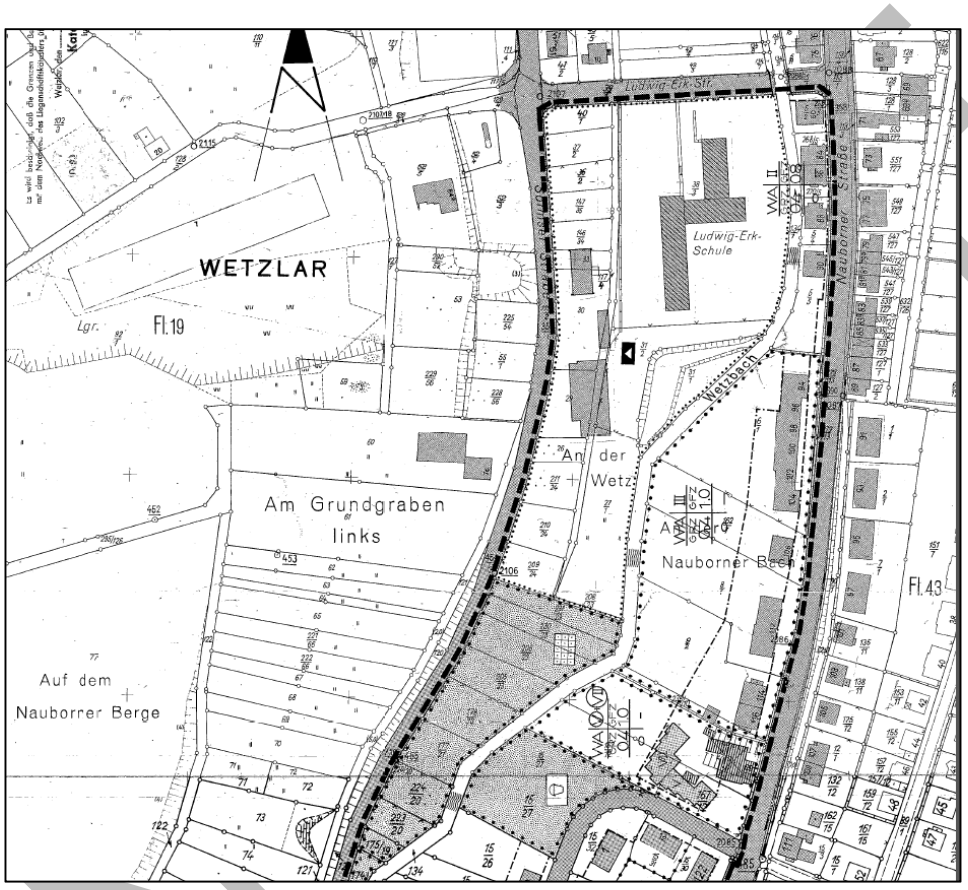

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 259

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).

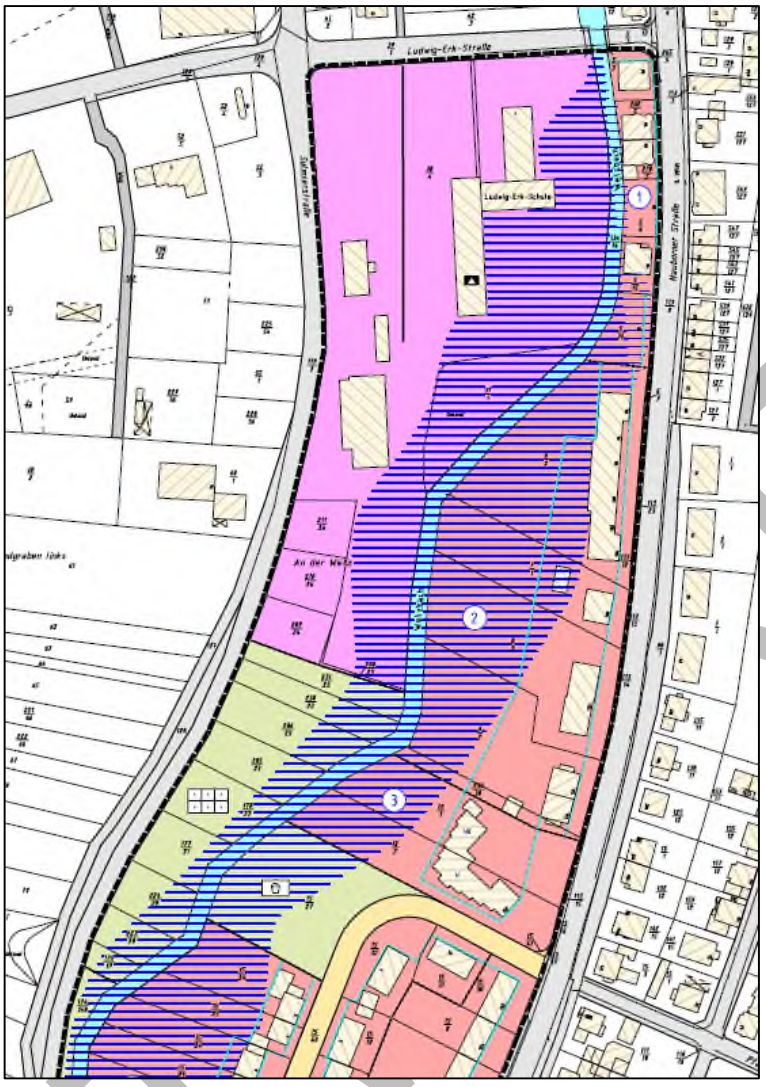

Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 259, 1. Änderung

3.4 Umgebungsbebauung

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

Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegrundstück der ehemaligen Ziegelei. Das Firmengelände 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 Gewebebetrieb (Inhaberwohnung) gehört. Östlich schließt sich eine Parkplatzfläche an. Hier befand sich früher eine betriebseigene Tankstelle. Nördlich grenzt eine Halle an, die ebenfalls zu dem Firmenkomplex 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.

ENTWURF

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenfläche, die sich entlang der Solmserstraße bis zum Wetzbach erstreckt, sowie ein gewerbliches Gebäude der Telekom, in dem ein Leitungs-Hauptknotenpunkt untergebracht ist. 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 Altablagerung 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 Winterbekeidung, die Herstellung kosmetischer Erzeugnisse, eine Lederhandschuhfabrik und der Gelegenheitsverkehr mit Droschken. Daher gilt diese Fläche als Altstandort.

ENTWURF

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 und im Bereich des Altstandorts 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. 41.4 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 beigefügt 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.

ENTWURF

3.6 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wetzbaches. Für den Wetzbach wurde das Überschwemmungsgebiet im Jahr 2005 neu festgesetzt. Gemäß den amtlich festgestellten Karten ufert 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. Wesentliche Geländeveränderungen sind dabei nicht vorgesehen. Die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes orientieren sich am Verlauf des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Errichtung von Nebenanlagen wird im vom Überschwemmungsgebiet überlagerten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Der bestehende Hochwasserschutz wird mit der Änderung des Bebauungsplans somit nicht beeinträchtigt.

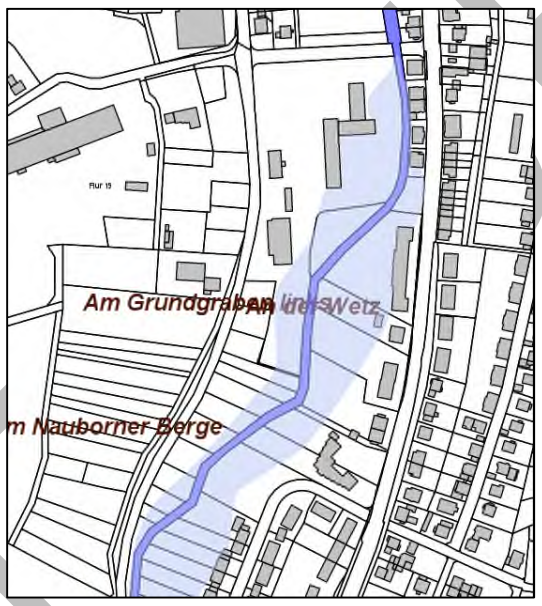

Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches

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.

ENTWURF

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 Hessisches 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. Hinsichtlich der Tiefenlage möglicher Kampfmittel muss hierbei berücksichtigt werden, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches der 2. Änderung nach 1945 Bodenumlagerungen und Auffüllungen vorgenommen wurden.

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes aus der förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist als Anlage an die Begründung angehängt.

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

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits weitgehend durch anthropogene Einflüsse überprägt. Der Standort der Schule ist bereits durch die Gebäude sowie den Schulhof nahezu vollständig versiegelt. Weitgehend unbeeinträchtigte Böden sind lediglich in dem als öffentliche Parkanlage festgesetzten Bereich vorzufinden. Durch diese Art der Nutzung wird die natürliche Bodenfunktionen im wesentlich nicht negativ beeinträchtigt. Durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz,*

ENTWURF

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion im entsprechenden Bereich ebenfalls gesichert.
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 so weit wie möglich reduziert, zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung eines großen Teils der Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen. Dem sparsamen Umgang mit Boden wird somit entsprechend § 1a BauGB Rechnung getragen.

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Darüber hinaus sind gemäß § 179 BauGB Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen. Dies kommt insbesondere im Bereich der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule in Frage. Zur Herstellung eines Funktionsfähigen Bodens, wird die Beteiligung eines Bodengutachters empfohlen.

Der Erhalt des Mutterbodens spielt insbesondere auf der Baufläche eine Rolle. Ansonsten wird durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche dem vorsorgende Bodenschutz und Schutz des Mutterbodens Rechnung getragen.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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).

ENTWURF

Der Bebauungsplan Nr. 259, 2. Änderung umfasst eine Wohngebietsfläche von 12.861 m² sowie eine Mischgebietsfläche von 2.519 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,5 ergibt sich für den Änderungsbereich eine zulässige Grundfläche von 6152 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, 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 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 dreigeschossige 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 GRZ_2 bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.

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 keinen An- und Abfahrtsverkehr durch das neu entstehende Wohngebiet generieren.

Im Bereich Nauborner Straße/ Weiherstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dies soll zum einen durch eine Änderung der Baugrenze auf den Grundstücken Flur 19, Flurstücke Nr. 12/1, 12/2, 9/2, 239/10 erfolgen. Hier soll eine rückwärtige bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Nauborner Straße 114 bis 118 ermöglicht werden. Die Baugrenze wird nun bis auf Höhe des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Wetzbaches erweitert. Das Grundstück samt Wohngebäude Nauborner Straße 118 befindet sich im Eigentum der Gewobau (Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH). Diese ist bereit einen zum Wetzbach

ENTWURF

hin gelegenen Teil des Grundstücks zur Herstellung der öffentlichen Grünanlage an die Stadt Wetzlar zu veräußern. Im Zuge einer Sanierung sollen auf dem Wohngebäude Nauborner Straße 118 durch Aufstockung zwei neue Wohneinheiten entstehen. Um nach der Verkleinerung des Baulandes die gleiche Geschossfläche auf dem Grundstück verwirklichen zu können wie nach derzeitigem Grundstückszuschnitt soll die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 bei max. 7 Vollgeschossen heraufgesetzt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Wetzbach hin werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Zum anderen wird ein Grundstückstausch zwischen der Stadt Wetzlar und der Gewobau angedacht. In der Weiherstraße existiert auf dem Flurstück 15/27 der Flur 19 ein städtischer Kinderspielplatz von minderer Qualität. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll dort die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses geschaffen werden. Dementsprechend werden hier eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0, bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich auch hier am amtlich festgestellten Überschwemmungsbiet des Wetzbaches und dem Verlauf der Weiherstraße. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt um die öffentliche Grünanlage an die Weiherstraße anzubinden. Als Verbindung der Grünanlagen beiderseits des Wetzbaches wird eine Brücke als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünanlage sind zwei Spielplätze, angrenzend an den Standort der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule sowie südlich der Turnhalle festgesetzt. Diese Spielplätze dienen als Ersatz für den entfallenden Spielplatz in der Weiherstrasse sowie für die Bewohner des neu entstehenden Wohnquartiers.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang des Wetzbaches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ziel ist es, eine öffentliche Parkanlage zu errichten und die naturnahe Gehölzstruktur entlang des Wetzbaches zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Um dies zu erreichen, werden die Gehölze auf Flurstück 31/1 und im südlichen Bereich des Flurstückes 38/5 als zu erhalten festgesetzt.

Gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Wetzbaches ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen mit dem Planzeichen 13.1 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Gehölze auf den Flurstücken Nr. 31/1 und teilweise angrenzend 38/5 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. Ortsbildprägende Einzelbäume wurden darüber hinaus erfasst und als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie um einen Ginkgobaum.

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

ENTWURF

Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m³ zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind 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.

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 Stadtbetriebsamtes zur Pflege des Wetzbachufers befahren werden kann. Dabei sollen im Sinne des Hochwasserschutzes, erhebliche Geländeveränderungen vermieden werden. Soweit wie möglich, soll bezüglich des Belages und des Steigungsverhältnisses, den Anforderungen einer Befahrbarkeit mit Rollstühlen Rechnung getragen werden. Dies gilt auch für die Gestaltung der Spielplätze.

Abbildung 6: Gehölzbestand entlang des Wetzbaches

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.

ENTWURF

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 europäische 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 sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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 m²	**Prozent**
Wohngebiet	12.861	45 %
Mischgebiet	2.519	9 %
Verkehrsfläche	1.068	4 %
Öffentliche Grünfläche	9.352	32 %
Private Grünfläche „Kleingärten“	1.511	5 %
Wasserfläche (Wetzbach)	1.382	5 %
Gesamt	**28.693**	**100%**

Aufgestellt
im November 2018

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung bearbeitet:

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

Anhang:

Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes

ENTWURF

1.8

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 460-2018**
Ihr Zeichen:	Herr Philipp Hungershausen
Ihre Nachricht vom:	12.07.2018
Ihr Ansprechpartner:	Dieter Schwetzler
Zimmernummer:	0.18
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail:	dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	20.08.2018

Wetzlar, Bebauungsplan Wetzlar Nr. 259 "Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße", 2. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

- 2 -

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.
Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler