

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15
„Im Heidegarten“
Stadtteil Nauborn**

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

Mai 2008

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 10.09.2007 gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Heidegarten“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Stadtteil Nauborn beschlossen.

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Schließung des Rewemarktes im Bereich der Ortsdurchfahrt von Nauborn.

Aufgrund der Größe des Marktes, der damit verbundenen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der unzureichenden Stellplatzsituation strebt die Firma Rewe eine Standortverlagerung an, um auch künftig die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs an einem zentralen Standort für den Stadtteil Nauborn zu sichern.

Das Plangebiet ist derzeit im östlichen Teil bauplanungsrechtlich als bebauter Innenbereich (Firma Hund) nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und im südwestlichen Teil als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich planungsrechtlich durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Firma Hund) sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit Getränkeabteilung - entsprechend zu ordnen.

Die Stadt Wetzlar hat bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes Standortalternativenprüfungen durchgeführt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass im Innenbereich des Stadtteils Nauborn keine Flächenreserven für eine Sondernutzung „Einzelhandel“ vorhanden sind, die der bestehenden Nachfrage nach großflächigen, zusammenhängenden Bereichen gerecht werden können.

Neben der Schaffung des Baurechts für die Errichtung eines neuen Standortes für die Nahversorgung von Nauborn wird der Bereich der Firma Hund sowie die damit verbundene neue Anbindung an die Landesstraße L 3284 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Es ist weiter Ziel des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Heidegarten“, die für die vorgenannten Anforderungen notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Nauborn zwischen der Landesstraße L 3284/L 3053 und dem Wetzbach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Heidegarten“ wird begrenzt:

- im Osten durch den Bachlauf des Wetzbaches,
- im Norden durch die private Grundstücksparzelle Nr. 114/2 in der Flur 23,
- im Westen durch die L 3284 und die Wilhelm-Will-Straße (L 3053)

Er umfasst in der Gemarkung Nauborn, Flur 23, die Flurstücke Nr. 50/4, 55/2, 73/1, 74/1, 107/1, 113/1, 226/3 u. a.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 4,52 ha.

Der nicht bebaute südwestliche Teil des Plangebietes wird überwiegend als Grünland genutzt. Lediglich der Fahrbahnrest der ehemaligen Landesstraße L 3284 ist hiervon ausgeschlossen. Das Gelände fällt von der aktuellen Landesstraße nach Osten bis zur ehemaligen Landesstraße ab.

Ein geringfügiger Teil des Plangebietes im östlichen Randbereich liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung Taunus. Durch die Novellierung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 04.12.2006 tritt die Landschaftsschutzverordnung Taunus außer Kraft, wenn die Natura-2000-Gebiete rechtlich ausgewiesen sind. Am 09.03.2008, dem Tag nach dem Inkrafttreten über die NATURA-2000-Gebiete in Hessen vom 16.01.2008 (GBVI I S. 30) ist nach § 61 Abs. 2 Nr. 2 des Hessischen Naturschutzgesetzes die Landschaftsschutzverordnung Taunus vom 06.04.1990 außer Kraft getreten.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Standortalternativen

Im Ortsbereich des Stadtteils Nauborn sind keine Flächenreserven für eine Sondergebietsnutzung „großflächiger Einzelhandel“ vorhanden, die der bestehenden Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Arealen gerecht werden können.

Die unmittelbare Anbindung des Grundstücksareals an die L 3284 ohne Tangierung von bebauten Flächen ist ein positiver Fakt, der für den angedachten Standort spricht.

Aus den genannten Gründen ist eine vertiefende Alternativprüfung nicht erforderlich, da im Ortskern von Nauborn keine vergleichbaren Standortalternativen für die vorgesehene Nutzung bestehen.

3.2 Rechtliche Grundlagen

Für das Plangebiet liegen derzeit nicht die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Das Plangebiet beinhaltet im Norden das bebaute Gewerbegrundstück der Fa. Hund und im Südwesten eine gemäß § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich gelegene unbebaute Grundstücksfläche. Zur Realisierung des unter 1. genannten Zieles ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Grundlage zur Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist das BauGB in der Fassung vom 20.07.2004.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für alle Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, worin die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde nach Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB für jeden Bauleitplan festzulegen.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung gem. § 2 a BauGB und wird im Anhang beigelegt.

3.3 Anpassungs- und Entwicklungsgebot

Der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschaltet sind der Regionalplan Mittelhessen 2001 und der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, die aufgrund des Anpassungs- und Entwicklungsgebotes gem. § 1 (4) BauGB und § 8 (2) Satz 1 BauGB die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan vorgeben.

3.3.1 Regionalplan Mittelhessen

Der wirksame Regionalplan Mittelhessen enthält für das Plangebiet die Darstellung eines Bereiches für Siedlungsfläche Bestand. Bezüglich der geplanten Sondergebietsnutzung wurde mit dem Regierungspräsidium Gießen im Vorfeld eine positive Abstimmung erzielt.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar enthält für das Plangebiet die Darstellungen:

- Gewerbliche Fläche
- Fläche für Landwirtschaft.

Die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren dahingehend durchgeführt, dass anstelle der v. g. Inhalte eine Sondergebietsfläche zur Darstellung gelangt.

Dem Entwicklungskonzept des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO)

Entsprechend dem Planungsziel – Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzung und Sondergebietsfläche – großflächiger Einzelhandel – gelangen v. g. Nutzungen gem. §§ 8 (2), 11 (2) BauNVO zur Festsetzung.

Im festgesetzten GE-Gebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen, um einerseits zweckmäßige Grundstücksnutzungen zu ermöglichen und andererseits um eine städtebaulich akzeptable Gestaltung in Anlehnung an umgebende Strukturen zu erreichen.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Oberkante Gebäude OK max
GE	0,6	1,6	
SO	0,6	0,5	11,50 m

Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) orientieren sich an den zulässigen Werten des § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei die Obergrenzen unterschritten werden.

Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden wird somit entsprochen. Neben der geplanten Bebauung werden ausreichend große Frei- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes, die gestalterische und kleinklimatische Funktionen erfüllen, sichergestellt.

4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie die zu der Grundstückerschließung erforderlichen Verkehrsflächen zulässig. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 23 (5) BauNVO.

Hiervon ausgenommen ist der 8,0 m breite Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Sondergebiet/Gewerbegebiet und der Landesstraßen.

Hier ist die Errichtung von Nebenanlagen sowie die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten unzulässig. Die Errichtung der vom ASV geforderten Zaunanlage im Abstand von 5,50 m zum Fahrbahnrand sowie einer gemeinsamen Werbeanlage kann innerhalb dieses Bereiches zugelassen bzw. ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit den Baugrenzen werden die fachgesetzlich erforderlichen Abstände einer Bebauung eingehalten und gleichzeitig eine möglichst große Flexibilität in der zukünftigen Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.4 Verkehrsflächen

Vorgesehen ist der Bau einer neuen Anbindung an die Landesstraße 3284.

Derzeit ist das Gelände sowie das zur Bebauung anstehende Gelände über eine provisorisch ausgebaute Wegeparzelle angebunden.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt liegt nördlich des Geltungsbereiches am südlichen Rand des Ortsteils von Nauborn. Das Plangebiet liegt entlang einer Landesstraße "auf freier Strecke", wonach gemäß § 23 (1) 1 HStrG ein vereinbarter Abstand von 8,0 m zwischen den geplanten Stellplätzen und dem befestigten Fahrbahnrand einzuhalten ist.

Dieser Abstand ist im vorliegenden Vorentwurf mittels der Festsetzung einer Maßkette eingehalten.

Zudem ist entlang der Landesstraße ein Grünstreifen festgesetzt, wodurch direkte Zu- und Ausfahrten auf die Landesstraße ausgeschlossen sind.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes, ausgehend von der HAUPTerschließungsstraße, wird den betrieblichen Erfordernissen im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Um eine abseits der Landesstraße rad- und fußläufige Verbindung zu dem geplanten Markt sicherzustellen, ergibt sich die Konsequenz, einen ca. 2,00 m breiten Rad- und Gehweg neu anzulegen.

Hierzu wurden mehrere Möglichkeiten auf Realisierbarkeit geprüft, jedoch noch nicht mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

Es ist geplant, im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung die sicherste Wegeführung zu bestimmen, kostenmäßig zu erfassen und mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen in Dillenburg abzustimmen.

Hinweis Brandschutz: Die Straßen, die mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden sollen, sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 18t. befahren werden können. Dies ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken sind Stellflächen für LKW einzurichten. Wartebereiche im öffentlichen Raum sind auszuschließen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer Erhöhung der Immissionen zu rechnen, die jedoch zu vernachlässigen sind, da einerseits der Standort vorbelastet (Straße, Gewerbebetrieb) und andererseits von geräuschempfindlichen Nutzungen umgeben ist.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Dem Grünordnungsplan fällt als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Bebauungsplanenebene die Aufgabe zu, die planerischen Grundlagen für eine ansprechende, landschaftsbildgerechte Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes zu legen und gleichzeitig, unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Ziele, Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst zu vermeiden, zu vermindern und auszugleichen.

Derzeit ist das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes durch ein relativ kleinräumiges kulturlandschaftstypisches Mosaik aus Wiesen(brachen) und Weiden, Ackerflächen, Gewässer begleitende Gehölzstreifen des Wetzaches und die Waldflächen des Kellerberges geprägt. Kleinräumige Beeinträchtigungen bestehen durch den Parkplatz an der Weißmühle und zum Teil durch das Betriebsgelände der Firma Hund. Die Fichtenhecke zur Eingrünung des Betriebsgeländes wird als nicht landschaftstypisches Element wahrgenommen.

Zielsetzung ist der Erhalt der hochwertigen Grünbestände entlang des Wetzaches und deren naturschutzfachliche Weiterentwicklung, sowie die landschaftsbildgerechte Einbindung der geplanten Baukörper und die konzeptionelle Integration der Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen in den räumlichen Kontext des Wetzach-Auenbereichs.

Hierzu sind

- die vorhandenen Gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten
- die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere Vegetation, Boden und Wasser möglichst vor Ort auszugleichen und
- die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Einklang mit dem Landschaftsbild und dem natürlichen Potential des Standortes durchzuführen.

Die in der Folge vorgeschlagenen Festsetzungen zur Grünordnung erlangen durch die Integration in den Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“ Rechtsverbindlichkeit.

A Zweckbestimmung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind Gebäude jeglicher Art, baulichen Nutzungen und Nebenanlagen der angrenzenden Baugrundstücke, insbesondere Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen unzulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind standorttypische Laubgehölze gemäß Artenliste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze anzupflanzen.

B Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diejenigen Bereiche, die nicht betriebsnotwendigen Nebenanlagen sowie der notwendigen Erschließung dienen, unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Begrünung und Befestigung der Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes (SO) ist je 6 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum (StU 18/20) gemäß Artenliste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze in einer Baumscheibe von 5 qm oder gleichwertig zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur optischen Gliederung der Stellplatzflächen sind die Pflanzungen in gleichem Abstand zueinander in regelmäßiger Anordnung vorzunehmen. Die Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen sind landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Stellplatzflächen sind mit geeignetem wasser- und luftdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit die Bodenverhältnisse hierfür geeignet sind und keine öffentlichen Belange (Schutz des Grundwassers) entgegenstehen.

Private Grünfläche entlang der L 3284 (F 1)

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches sind entlang der ausgewiesenen Stellplatzreihe parallel zur Landesstraße ein Doppelstabmattenzaun und eine

Schutzplanke zu errichten. Die Sicherungseinrichtungen sind einzugrünen und müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zum befestigten Fahrbahnrand erhalten.

Innerhalb dieser Fläche sind gemäß Plan Bäume nach DIN 18916 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzgrößen: Hochstämme, 4 x verpflanzt, STU 18-20 cm. Art: Fraxinus excelsior (Esche) oder weitere geeignete heimische, standortgerechte Laubbäume. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die erforderliche Begrünung der Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar und die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze anzurechnen.

C Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sicherung von Oberboden

Der im Plangebiet angetroffene Oberboden ist bei Bautätigkeiten gem. DIN 18915 zu sichern. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz von Insekten / Falterschlag

Außerhalb der geschlossenen Gebäude ist die Verwendung von Quecksilberdampflampen (HQL) unzulässig. Es dürfen ausschließlich Lampen mit einem langwelligen Lichtspektrum, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen und Natrium-Hochdrucklampen als Beleuchtungskörper verwendet werden. Alle Beleuchtungskörper müssen gerichtet leuchten und insektendicht geschlossen sein. Die Strahlung muss nach oben abgeschirmt sein.

Begründung: Die Hochstaudenfluren des Wetzaches und seine angrenzenden Grünlandbereiche sowie die darüber hinaus anschließenden Flächen des Naturschutzgebietes Kellerberg stellen wichtige Lebensräume für zahlreiche Insektenarten dar. Die Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen zieht bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und kann dabei als tödliche Falle wirken. Dies wird durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungskörper wirksam verhindert.

Landschaftsgerechte Gestaltung des Übergangs zum Wetzach

Im Anschluss an die Uferbereiche des Wetzaches ist eine Böschungssicherung durch unbegrünte Betonstützmauern nicht zulässig. Für den Ausgleich von Höhenunterschieden dürfen ausschließlich naturnahe Bauweisen zur Ausführung kommen, z. B. Steinkörbe, Steinsatz oder Steinwurf und Erdböschungen. Eine Beeinträchtigung des Uferbereiches durch den Baubetrieb ist unzulässig und durch geeignete Maßnahmen, z. B. Stellung eines Bauzauns, auszuschließen.

Begründung: Durch naturnahe Maßnahmen zur Böschungssicherung wird die Baumaßnahme möglichst gut in das Landschaftsbild integriert. Eine Böschungssicherung mittels Steinkörben oder Steinsatz bzw. Steinwurf schafft zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

D Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und deren Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in eine nährstoffarme Feuchtwiese (M 1)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als nährstoffarme Feuchtwiese zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Hochstaudenfluren und Grasbestände geeigneter Artenzusammensetzung sind zu erhalten. Im Inneren der Fläche und im Anschluss an den Wetzbach sind dauerhaft Wasser führende Bereiche durch Bodenvertiefung (bis ca. 1,50 m Tiefe) zu entwickeln. Maßnahmen zum Rückhalt des Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde und das Entwicklungskonzept zu integrieren. Die Fläche ist ergänzend mit autochthonen Saatgut und/oder Staudenpflanzungen für Feuchtwiesen und Uferbereiche zu begrünen. Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden: *Caltha palustris*, *Cirsium palustre*, *Filipendula ulmaria*, *Iris pseudacorus*, *Lotus uliginosus*, *Myosotis palustris* und *Scirpus sylvaticus*. Vor Beginn der Erdarbeiten in den sonstigen Sondergebietsflächen sind in den westlichen Randbereichen der Fläche ergänzende Biotopstrukturen (Steinhaufen, Totholz) auszubringen sowie ergänzend eine Strauchgruppe unter Verwendung der nachfolgenden Arten anzulegen: *Corylus avellana* (3 Stck.), *Rhamnus frangula* (5 Stck.), *Rosa canina* (5 Stck.), *Salix caprea* (3 Stck.); Pflanzqualität Sträucher, mB 2xv., 100-125. Ein in den sonstigen Sondergebietsflächen angetroffener Erdbau der Wiesen-Ameise (*Formica pratensis*) ist fachgerecht in dieser Fläche zu versetzen.

Die Fläche wird in den sonstigen Sondergebietsflächen sowie den privaten Verkehrsflächen und den Gewerbegebietsflächen (soweit eingriffsrelevant) gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Umwandlung von artenarmen Wiesenbrachen in eine extensiv genutzte Frischwiese (M 2)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die geplanten Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Diese Fläche wird den sonstigen Sondergebietsflächen sowie den privaten Verkehrsflächen und den Gewerbegebietsflächen (soweit eingriffsrelevant) gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Begründung zu D: Hochstaudenfluren und extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte stellen wichtige Lebensräume für Feuchte liebende Pflanzen und Tiere dar, zudem bereichern sie das Landschaftsbild. Die Nutzungsextensivierung fördert die natürlichen Bodenfunktionen (insbes. Regler- und Filterfunktion) und Bodenbildungsprozesse und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Je feuchter die Wiese oder Teile davon sind, desto wertvoller sind diese für die Aufgabenstellung des Tierartenschutzes. Die zu entwickelten Standorte sind aufgrund ihrer Lage am Wetzbach und einer zumindest teilweisen Einbeziehung in dessen Überschwemmungsdynamik sehr gut für die beschriebenen Entwicklungszeile geeignet. Oberströmig befinden sich im Auenbereich des Wetzbaehes weitere Feucht- und Nasswiesen (*Calthion-plalustris-*

Gesellschaften, vgl. Landschaftsplan Wetzlar), mit denen ein floristischer und faunistischer Artentausch zu erwarten ist.

Entsprechend einer Artenschutz-Vorinformation (Begehungen durch Regioplan im Februar 2008) wurde im zu beseitigenden Gehölzbestand an der L 3284 u. a. das Vorkommen der Waldeidechse festgestellt. Diese Art besiedelt regelmäßig die Grenzlinie von Gehölzvegetation zu offenen Flächen (Moore, Heiden, Grasfluren) und ist dabei feuchtigkeitsbedürftiger als andere Eidechsenarten. Bei Gefahr flieht sie auch ins Wasser und durchschwimmt dieses. Die vorgreifliche Anlage von Strauchpflanzungen und ergänzenden Biotopstrukturen im Bereich der Maßnahmenfläche bietet den Tieren eine Möglichkeit, bei Störung durch die geplanten Baumaßnahmen hierhin auszuweichen.

Umwandlung von Ackerland in Laubwald (tlw.) und extensives Grünland (tlw.) (M 3)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmen und Flächen in der Stadt Wetzlar, Gemarkung Dutenhofen, Flur 19, Flurstück Nr. 1/10 sind nach Maßgabe des Amtes für Umwelt und Naturschutz in Laubwald (tlw.) und extensives Grünland (tlw.) umzuwandeln. Diese Fläche und die aus der Aufwertung des Bestandes infolge dieser Maßnahme resultierenden Biotopwertpunkte werden in der erforderlichen Größenordnung den sonstigen Sondergebietsflächen sowie den privaten Verkehrsflächen und den Gewerbegebietsflächen (soweit eingriffsrelevant) gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Begründung: Bei der genannten Fläche handelt es sich im wesentlichen um Ackerland, das nach Maßgabe des Amtes für Umwelt und Naturschutz in Laubwald (tlw.) und extensives Grünland (tlw.) umgewandelt wird. Die Maßnahme steht im Verbund mit weiteren Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Lahnaue in diesem Bereich. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten steht die Maßnahme in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu der Eingriffsfläche im Auenbereich des Wetzbaues und ist somit zur Kompensation des entstandenen Eingriffs bestens geeignet.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die hessische Bauordnung ermächtigt Gemeinden in § 81 durch Satzung besondere Vorschriften zu erlassen. Damit ist den Gemeinden im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Möglichkeit gegeben, Einfluss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu nehmen und neben gestalterischen Gesichtspunkten, ökologisch begründeten Forderungen Gewicht zu verleihen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Gestaltungssatzung) werden auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (4) BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung einer ästhetisch hochwertigen Gestaltung des Plangebietes und aufgrund der Lage am Rand, unmittelbar angrenzend wird folgende Festsetzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um unerwünschte Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht auszuschließen.

Zulässigkeit von Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 8,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L 3451.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr

Der geplante Neubau eines Verbrauchermarktes in Wetzlar-Nauborn soll verkehrstechnisch mit über die bestehende Zufahrt der Fa. Hund von der L 3284 aus erschlossen werden. Die vorhandene Einmündung dieser Zufahrt in die L 3284 soll dazu um ca. 12 m gegenüber dem Bestand verlegt werden. Der Knotenabstand Einmündung Zufahrt-Knoten L3053/L3284 wird dann ca. 80 m betragen.

Die Einmündung wird mit Mischspuren in allen Zufahrten sowie ohne besondere bauliche Anlagen ausgebildet werden.

Auf Grundlage der genannten Knotengeometrie sowie des für das Jahr 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommens wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit und sehr gute Qualität im Verkehrsablauf (Qualitätsstufe A nach HBS 2001) erwartet.

Wesentliche Behinderungen des Verkehrs auf der L3284 durch ab- bzw. einbiegende Fahrzeuge werden nicht befürchtet.

Negative Einflüsse auf den Verkehrsablauf der benachbarten Knoten (L3053 / L3284 und L3284 / Zufahrt Verbrauchermarkt) untereinander werden ebenfalls nicht erwartet.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist gewährleistet, da sich in fußläufiger Entfernung eine Haltestelle befindet.

5.2 Wasserwirtschaft

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen, wobei neben der Prüfung der technischen Machbarkeit der Erschließung auch ökologische Gesichtspunkte zu beachten sind.

Eine detaillierte Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet wird parallel zur Bauleitplanung durch den Investor erarbeitet.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Ein entsprechender Versorgungsentwurf wird durch den Investor erstellt.

Hinweis Brandschutz: Die Löschwasserversorgung des Plangebietes gem. DVGW Arbeitsblatt W405 ist sicher gestellt (Auskunft enwag Versorgungsbetriebe).

Die Löschwassermenge muss je nach Bauart der Gebäude zwischen 96 und 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden betragen. Zur besseren Wasserentnahme wird empfohlen, Überflurhydranten zu installieren.

- **Entwässerung**

Der Bereich des Sondergebietes hat keine direkte Kanalanschlussmöglichkeit. Aus Sicht des Fachamtes kann das anfallende Schmutzwasser über die Grundstücksentwässerungsanlage der Fa. Hund abgeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann direkt dem benachbarten Wetzbach zugeleitet werden. Für das Einleiten ist eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Die Entwässerung von Neubauten ist im Trennsystem auszuführen.

- **Maßnahmen zur Entsiegelung / Versickerung und Abflussregelung**

Die Stellplätze innerhalb der Plangebietes sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung des Krautsaumes und Entwicklung einer Fläche für die Regenrückhaltung) wird die Errichtung von Versickerungs- und Speichenanlagen festgesetzt.

- **Überschwemmungsgebiet, Grundwasserschutz, Oberflächengewässer**

Teile des Plangebietes liegen im Bereich des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Wetzaches. Die Abgrenzung ist im B-Plan dargestellt.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Situation der Fließgewässer sowie zur Sicherung des Wasserabflusses sind gem. § 12 Hessisches Wassergesetz (HWG) Uferbereiche einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu sichern. Als Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungskante liegenden Flächen sowie die hieran angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die Abgrenzung der Uferbereiche geht im Plangebiet teilweise über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus. Die Lage ist im B-Plan dargestellt.

5.3 Versorgung

- **Stromversorgung**

Die Erschließung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das angrenzende Gewerbegebiet der Fa. Hund.

- **Gasversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die Erdgasversorgung ist ebenfalls über das angrenzende Gewerbegebiet der Fa. Hund zu realisieren. Der Einsatz alternativer

Energien wie Solar- oder Photovoltaik sowie Geothermik wird seitens der Stadt empfohlen bzw. ausdrücklich begrüßt.

- **Telekommunikation**

Im Plangebiet (GE-Gebiet) befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung ist deren Lage umfassend zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan- gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.4 Altlasten

Im Altlasten Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den Planungsraum folgende Eintragung im ALTIS gibt:

Schl.-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Gauß – Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche	Status/Bemerkung
532.023.060-001.100	Wetzlar / Nauborn	R: 3463819 H: 5599033 Wilhelm-Will-Straße 7	Altstandort	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich

Hierbei handelt es sich um einen Grundwasserschadensfall im Bereich der Firma Hund, der der UWB Wetzlar schon seit ca. 20 Jahren dort bekannt ist und auch dort fachlich behandelt wird. Sanierungspflichtige ist in diesem Fall die Firma Leica.

Die genaueren Daten sind derzeit noch nicht im ALTIS eingetragen, werden aber im Laufe dieses Jahres von der UWB Wetzlar vorgenommen. Eine weitere Erkundung des Standorts ist somit nicht mehr erforderlich.

Der Stadt Wetzlar sind **innerhalb** des Plangebietes keine weiteren Altstandorte, Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

5.5 Landschaftspflege und Naturschutz

In der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 (6) Nr. 7 und 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu entscheiden.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange (§ 1 a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) incl. landschaftspflegerische Planungsbeitrag Rechnung getragen. Verwiesen wird auf den Anhang, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Bebauungsplan Nr. 15 bereitet einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 a und 2 a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten sind. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nahezu ausschließlich im Bereich der geplanten Sonderbaufläche vorbereitet. Lediglich die neu zu bauende Zufahrtsstraße wird in geringfügigem Umfang Flächen im Bereich zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet durch eine zusätzliche Versiegelung und Gestaltung mit Fußweg und begleitender Begrünung beplant.

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Eingriff vor Ort auszugleichen, in dem teilweise Flächen und textliche Festsetzungen in die Planung aufgenommen worden sind, die eine deutliche Eingriffsminderung bewirken. Das darüber hinaus bestehende Ausgleichsdefizit wird auf externen Flächen im Stadtgebiet Wetzlar bzw. kann über den Zukauf von Biotopwertpunkten über Ökokonten ausgeglichen werden.

Weitere Ausführungen und Bewertungen sind dem im Anhang beigefügten Umweltbericht sowie dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.5.1 Zuordnung

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 Hs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung bei dieser Planung ist vorgesehen. Unter den textlichen Festsetzungen werden die unterschiedlichen Eingriffe im Bereich des Sondergebietes, des Gewerbegebietes sowie im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße den einzelnen Flächen und Grundstücken zugeordnet.

Die einzelnen Maßnahmen sind dem Umweltbericht bzw. den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Durch die Zuordnung auf Ebene des Bebauungsplanes ist die rechtliche Voraussetzung für die Anwendung der § 135 a-c BauGB gegeben. Gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB können bei einer auf Bebauungsplanebene vorgenommenen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen die Kosten für den Aufwand der Maßnahmen einschließlich der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen durch einen Kostenerstattungsbetrag refinanziert werden. Die Voraussetzungen für die Refinanzierung werden durch den Bebauungsplan ermöglicht und können mittels einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen seitens der Gemeinde umgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Flurstück Nr. 226/3 mit dem Fahrbahnrest der ehemaligen L 3284, das als Ausgleichsfläche im Rahmen des Ausgleichs für den Bau des

Fuß- und Radweges zwischen Laufdorf und Nauborn entlang der K 373 und der L 3053 vorgesehen ist. Die Umsetzung der auf dieser Fläche festgelegten Maßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) ist bislang nicht erfolgt. Die entstandene Ausgleichsverpflichtung wird von dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg als Vorhabenträger der Maßnahme „Bau eines Geh- und Radweges“ im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch Festsetzung einer Ausgleichsabgabe gem. § 6 KVO oder ggf. durch Zuordnung von Biotopwertpunkten aus einem Ökokonto abgelöst. Detaillierte Angaben hierzu sind dem Kapitel 3.3 des Integrierten Grünordnungsplans zu entnehmen. Mit der Neuauflage der betreffenden Fläche u.a. als sonstiges Sondergebiet entfällt die vorherige Rechtsbindung als Ausgleichsfläche.

6. Flächenbilanz

Um die zukünftige Nutzungsaufstellung im Baugebiet zu dokumentieren und dem Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz erstellt (siehe GOP).

Eingriff / Planung

Gesamtfläche	4,52 ha
Verkehrsflächen (öffentlich/privat)	0,24 ha
Fläche für den Erhalt	0,35 ha
Verkehrsbegleitgrün	0,16 ha
Private Grünflächen	0,23 ha
Fläche für den Ausgleich	0,22 ha
Bauflächen inkl. Bestand	1,37 ha

SO – Einzelhandel	
SO	0,61 ha
(Versiegelung gem. GRZ 0.6)	0,37 ha
GE	0,77 ha
(Versiegelung gem. GRZ 0.6)	0,46 ha
Ausgleich im Plangebiet	0,22 ha
Ausgleich auf externen Flächen	1,95 ha

7. Bodenordnung

Derzeit ist eine Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB im Plangebiet nicht vorgesehen, da die Flächen bis auf ein Grundstück in Besitz eines Eigentümers sind. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsaufteilung kann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt eine einfache Grenzregelung erfolgen.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB verschiedener Fachgesetze und Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

9. Kostenschätzung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, des Straßenbaus und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden vom Investor getragen):

Verfahrensstand: Vorentwurf

05/2008

Wetzlar, 09.05.2008

Bearbeitung: Planungs- und Hochbauamt der Stadt Wetzlar
Büro KuBuS freiraumplanung