



Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 405
„Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße“**

Planstand: 18.10.2010

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung	6
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	14
4.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	14
4.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	14
5	Immissionsschutzrechtliche Belange	15
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
7	Sonstige Infrastruktur / Energieversorgung	17
8	Altablagerungen und Altlasten	17
9	Denkmalschutz	17
10	Bodenordnung	18
11	Städtebauliche Vorkalkulation	18
12	Aus dem Verfahren	18

/Anlagen:

- Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, Stand 11.06.2010, Planungsbüro Fischer, Linden
- Artenschutzrechtliche Prognose, Stand 29.04.2010, Ingenieurbüro für Umweltplanung – IBU, Staufenberg
- Verkehrsuntersuchung, Stand 06/2010, Planungsbüro Fischer, Linden

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtteile Niedergirmes und Naunheim der Stadt Wetzlar mit zusammen rd. 10.000 Einwohnern liegen jenseits der Bahnlinie Giessen-Limburg und der B 49 nordöstlich der Innenstadt. Die Grundversorgung der hier lebenden Bevölkerung wird im Wesentlichen durch den am Übergang der beiden Stadtteile im Einmündungsbereich Naunheimer Straße auf Dammstraße (L 3285) gelegenen Rewe-Markt sichergestellt. Untergebracht ist dieser in einem von zwei Baukörpern, die im Übrigen als Auslieferungslager, als Diskothek, als Möbelmitnahmemarkt, als Gemeindesaal einer kirchlichen Einrichtung, als Fitness-Studio und durch das Aufstellen von Wohncontainern auch als Asylbewerber-Wohnheim genutzt wurden. Aktuell vorhanden sind neben dem Lebensmittel-Supermarkt, ein Schnäppchen-Markt und ein Textildiscounter aus dem Bereich des Einzelhandels. Augenfällig sind zudem eine Waschstraße sowie Waschplätze in Selbstbedienung.

Um den Standort dieses Nahversorgungszentrums langfristig zu sichern, bedarf es einer städtebaulichen Neuordnung, die auch mit einer Umstrukturierung der Nutzungsstruktur einhergeht. Das künftige Nutzungskonzept sieht derart aus, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt um einen Lebensmitteldiscounter ergänzt werden soll. Darüber hinaus soll ein Drogeriemarkt sowie max. drei weitere Fachmärkte einschl. der bereits ansässigen Textil- und Schnäppchenmärkte realisiert werden. Die Verkaufsflächen Bestand und Planung sind nachfolgend gegenübergestellt.

Vorhandene Verkaufsflächen:	2.200 qm	Lebensmittelvollsortimenter (Rewe)
	2.200 qm	Schnäppchenmarkt (Dollar Hugo)
	800 qm	Textildiscounter (KiK, ehem. Lidl)
	350 qm	Autozubehör
	5.550 qm	Summe

Geplante Verkaufsflächen:	2.200 qm	Lebensmittelvollsortimenter
	1.050 qm	Lebensmitteldiscounter
	800 qm	Drogeriefachmarkt
	1.800 qm	Gesamtverkaufsfläche für 3 Fachmärkte einschl. der bereits vor Ort ansässigen Textil- und Schnäppchenmärkte (je Fachmarkt max. 800 qm)
	5.850 qm	Summe

Das Baukonzept wurde durch das Architekturbüro Schönwetter, Weilburg, erarbeitet und berücksichtigt die vorhandene Bebauung sowie die Topographie: Während das südliche Gebäude mit Lebensmittel-Supermarkt und Schnäppchen-Markt grundsätzlich erhalten werden kann, ist das im Zeitablauf kontinuierlich erweiterte Gebäude im nördlichen oberen Bereich des Plangebietes für eine Folgenutzung ungeeignet. Es soll niedergelegt werden, auch die Waschplätze und die ehemaligen Wohncontainer zwischen den beiden Gebäuden werden entfernt. Das zur Naunheimer Straße hin ansteigende Gelände begründet die Notwendigkeit der vertikalen Gliederung in zwei Stellplatzebenen mit einem Höhenunterschied von 4,0 – 4,5 m. Die Barrierefreiheit im Bereich der Freiflächen sowie der Gebäude wird durch Rampen zwischen den verschiedenen Ebenen sichergestellt, um auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten.

Das im südlichen Teil des Plangebietes gelegene zweigeschossige Gebäude soll umgebaut, saniert und erweitert werden. Der Rewe-Supermarkt wird nach der Sanierung als leistungsfähiger Vollsortimenter in das 1. Obergeschoss umsiedeln, das Erdgeschoss wird anschließend umgebaut. Geplant ist die Integration einer Filiale von Aldi_{Süd} sowie eines Drogeriefachmarktes. Beide Ebenen werden durch Fahrsteige verbunden, die in einer dem Bestandsgebäude vorgebauten Passage untergebracht werden. Die derzeitige Waschbeton-Optik verschwindet. Das Gebäude wird sich nach der energetischen und gestalterischen Sanierung hell und freundlich darstellen, wobei die verglaste Passage mit den Fahrsteigen zusätzlich ein hohes Maß an Transparenz erzeugt.

Alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile werden niedergelegt und durch einen L-förmigen Baukörper, der sich in seiner äußeren Gestalt an das dann bereits sanierte Bestandsgebäude angleicht, ersetzt. In diesem Gebäudekomplex wird Raum geschaffen für mehrere Fachmärkte, Dienstleistungsanbieter, Gastronomie usw., um dem bereits im Bestand ansässigen Textildiscounter und dem Schnäppchen-Markt die Möglichkeit des Verbleibs zu geben. Die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden wird für den Kunden und Besucher durch ein durchgehendes Vordach hergestellt.

Der jetzige Standort der Waschstraße muss zunächst erhalten werden, da hier noch ein langfristiges Mietverhältnis besteht. Gegenwärtig wird allerdings geprüft, unter welchen Voraussetzung einer Verlagerung dieser Nutzung möglich ist und wie der neue Standort in das Gesamtkonzept eingebunden werden kann.

Bebauungskonzept



Architekturbüro Schönwetter, Weilburg

1.2 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Fortführung und Optimierung einer bereits vorhandenen Nutzung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Die Größe der Grundfläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt bei 1,4 ha und unterschreitet somit den maßgeblichen Schwellenwert von 2,0 ha deutlich.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. hierzu die im Anhang beigefügte Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG) und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 4). Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kap. 4.2).

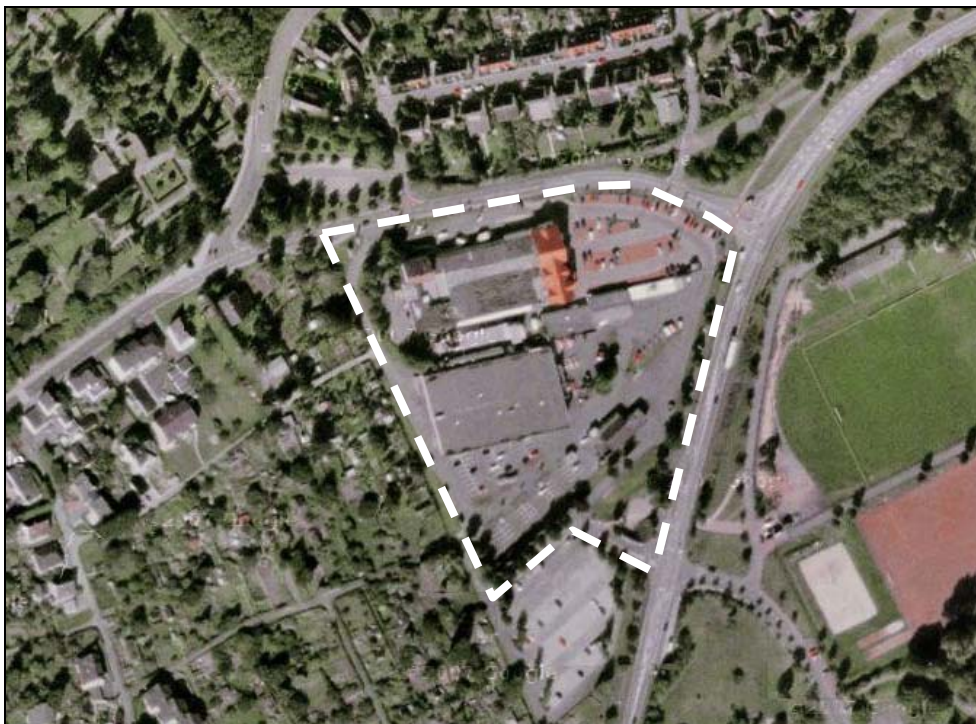
1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niedergirmes südwestlich des Einmündungsbereichs der Naunheimer Straße auf die Dammstraße (L 3285). Das Plangebiet ist bereits heute überwiegend bebaut. Die folgenden Nutzungen schließen sich an:

- Norden: Wohnbebauung jenseits der Naunheimer Straße
Westen: Kleingärten, hieran anschließend Wohnbebauung
Süden: Parkplatz, Festplatz
Osten: Schul- und Sportgelände jenseits der Dammstraße

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 3,0 ha.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von www.maps.google.de

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung

Der wirksame Regionalplan Mittelhessen 2001 sowie der Regionalplan Mittelhessen 2009, Entwurf zur zweiten Anhörung, stellen das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung dar. Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Regionalplan Mittelhessen werden darüber hinaus aber auch textliche Zielvorgaben für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert. Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2001 gilt:

B 5.3-2 (Z)

Die „Großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie unter den Aspekten des Umweltschutzes in die Siedlungsgebiete zu integrieren. Dabei gelten folgende Voraussetzungen: Erhaltung der festgelegten Zentralitätsfunktion, der - auch benachbarten - zentralen Orte und der bereits integrierten Geschäftszentren im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sowie Sicherung der Zentren in Orten, in denen Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung und Entwicklung, Stadterneuerung und Dorferneuerung durchgeführt werden bzw. worden sind.

Die Bauleitplanung zielt darauf ab, einen bereits vorhandenen Nahversorgungsstandort neu zu strukturieren und zukunftsfähig umzugestalten. Dass der Standort den Anforderungen an eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gerecht wird, folgt bereits aus der Integration in den umgebenden Bestand, der durch Wohnbebauung und das angrenzende Schulzentrum geprägt ist. Im Übrigen handelt es sich um einen gewachsenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, der sich als Nahversorgungszentrum für

die beiden Stadtteile darstellt und auch dadurch sich die städtebauliche Begründung für dessen Sicherung ableiten lässt.

Den Belangen des Umweltschutzes wird in besonderem Maße Rechnung getragen, da es sich um die Vorbereitung einer Nachfolgenutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt und somit auf einen neuen Eingriff in Natur und Landschaft verzichtet wird.

B 5.3-3 (Z)

Die verbrauchernahe Versorgung muss - unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung - in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Die Bauleitplanung verfolgt gerade das Ziel, einen vorhandenen Nahversorgungsstandort umzugestalten und durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie weiterer nahversorgungsrelevanter Dienstleister zu stärken und damit langfristig zu sichern.

B 5.3-4 (Z)

Als Standorte für „Großflächige Einzelhandelsvorhaben“ kommen nur Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Flächenknappheit) können zur Verkehrsentslastung der Zentren auch an geeigneten benachbarten Standorten sowie Unter- und Kleinzentren „Großflächige Einzelhandelsvorhaben“ eingerichtet werden. Dies setzt eine interkommunale Abstimmung zwischen den betroffenen Zentren zwingend voraus.

Die Stadt Wetzlar übernimmt die Funktion eines Oberzentrums in Funktionsverbindung mit Giessen.

B 5.3-5 (Z)

In der Planungsregion Mittelhessen (Regierungsbezirk Gießen) ist die Ansiedlung von Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren und Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums zulässig.

- vorliegend unbeachtlich -

B 5.3-6 (Z)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben“ haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentshauptgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereiches den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten.

Wie aus der in Kapitel 1.1 wiedergegebenen Aufstellung der Verkaufsflächen Bestand und Planung ersichtlich wird, findet keine wesentliche Erweiterung des Einzelhandelsstandortes statt. Die neu hinzukommenden Betriebe aus dem Bereich Lebensmittel (Discounter der Fa. Aldi_{Süd}) sowie Drogeriefachmarkt führen ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, welches sich somit optimal in die kommunale Pla-

nungsabsicht einfügt. Unter Berücksichtigung des dichten Filialnetzes der Fa. Aldi_{Süd} in und um Wetzlar, die nächstgelegene Filialen zum Planstandort befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 5 km in Asslar – Wallbergraben und in Wetzlar – Altenberger Straße, lässt die Ergänzung des Nahversorgungszentrums keine Vergrößerung des Einzugsbereiches erwarten, die vorliegend einer Würdigung bedürfte.

B 5.3-7 (Z)

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den „Siedlungsbereichen“ lt. Regionalplan zulässig.

Das Plangebiet wird als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, dargestellt.

B 5.3-8 (Z)

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und gilt auch für die Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben.

- vorliegend unbeachtlich -

B 5.3-9 (Z)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben“ müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Standorte außerhalb der zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind auszuschließen.

Wie in Kapitel 1.2 dargestellt, schließen sich sowohl nördlich als auch westlich unmittelbar Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtteile Niedergirmes und Naunheim an. Dies zeigt bereits die enge bauliche Verknüpfung mit bestehenden Siedlungsgebieten. Auch funktional ist eine Verbindung herzustellen, da die Dammstraße die Hauptzufahrt aus Richtung Innenstadt in den Stadtteil Naunheim darstellt.

B 5.3-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude übergeordneten Fläche einnimmt.

- vorliegend unbeachtlich -

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen kann. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufsfläche erfordert die Nutzung die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Sondergebiet sind abweichend von den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Daher wird festgesetzt:

In dem Sondergebiete „Nahversorgungszentrum“ sind folgende Märkte und Verkaufsflächen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit max. 2.200 qm Verkaufsfläche (Vollsortimenter) und ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 qm Verkaufsfläche (Discounter); Randsortimente dürfen auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden,
- ein Drogeriefachmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche,
- drei Fachmärkte mit unterschiedlichen Non-Food-Sortimenten und Verkaufsflächen von max. 800 qm je Markt, wobei die Gesamtverkaufsfläche 1.800 qm nicht überschritten werden darf.

Zulässig sind ferner

- Dienstleistungsanbieter wie z.B. Reisebüro, Schlüsseldienst, Änderungsschneiderei und Apotheke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- eine Autowaschanlage.

Mit dieser Art der Festsetzung kann nach diesseitiger Auffassung auch den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 -4 CN 3.07- u. -4 CN 4.07- zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten entsprochen werden. Diese Einschätzung ergibt sich daraus, dass die zulässigen Verkaufsflächen jeweils auf ein Einzelvorhaben bezogen werden und damit dem sog. Windhundrennen vorgebeugt werden kann. Im Übrigen ergibt sich der Vorhabenbezug aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan auf einem konkreten Baukonzept aufbaut, welches Bestandteil dieser Begründung ist und es sich somit nicht um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der für den Vollzug vielfältige Spielräume eröffnet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt, die angeben, wie viele Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Des Weiteren werden Aussagen zur zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird eine einheitliche GRZ = 0,6 festgesetzt. Dieser Wert liegt damit unterhalb der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für die Versiegelung innerhalb von Sondergebieten. Lediglich durch die mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster und damit wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplatz mit ihren Zufahrten darf eine GRZ = 0,9 erreicht werden. Damit wird es ermöglicht, den Stellplatznachweis nach kommunaler Satzung sowie entsprechend der Anforderungen der Marktbetreiber erbringen zu können.

Klarstellend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randbegrünung, die das Nahversorgungszentrum umschließen und damit von stadtgestalterischer Bedeutung sind, in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächen einbezogen werden können.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird differenziert für den nördlichen (Gebiet Nr. 2) und südlichen (Gebiet Nr. 1) Teil des Plangebietes festgesetzt. Damit wird der bereits angesprochenen Notwendigkeit der Bildung von zwei Bebauungsebenen Rechnung getragen, in dem für den niedriger gelegenen Teil (Gebiet Nr. 1) die zulässige Grundflächenzahl auf GFZ = 1,2 festgesetzt wird. Die hier vorhandene / entstehende Bebauung verfügt aufgrund der topographischen Vorgaben über zwei Vollgeschossen, die es bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen gilt. Für den nördlichen Teil gilt lediglich eine GRZ = 0,6, die hinreichend dimensioniert ist, den eingeschossigen Baukörper zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die bereits mehrfach angesprochene, bewegte Topographie im Plangebiet begründet die Notwendigkeit die Höhe baulicher Anlagen absolut zu begrenzen. Dies geschieht in Bezug auf das Niveau der am niedrigsten gelegenen Stellplätze (Stellplatzbereich 1 im Süden des Plangebietes). Das Niveau der Stellplätze in der Bebauungsebene 2 wird auf 4,0 – 4,5 m über diesem Referenzpunkt festgelegt. Für alle baulichen Anlagen im Plangebiet gilt, dass sie eine Oberkante Gebäude über dem Stellplatzniveau 1 von 11,0 m nicht überschreiten dürfen. Aufgrund des Ansteigens des natürlichen Geländes im Plangebiet in nördliche Richtung führt dies zu einer Staffelung hinsichtlich der sichtbaren Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Perspektive. Die sichtbare Gebäudehöhe im Bereich der Naunheimer Straße wird 7,0 m nicht überschreiten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Das derart begrenzte Baufenster nimmt die Vorgaben des Bebauungsentwurfes auf und zeichnet die beabsichtigten Baukörper nach. Von Bedeutung ist dabei, dass die überbaubaren Grundstücksflächen vergleichsweise restriktiv festgesetzt wurden, um durch die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Stellplätze, Stellplatzzu- und abfahrt sowie Ladezone und Anlieferung bereits im Bebauungsplans das Nutzungs- und Erschließungskonzept möglichst genau abzubilden.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung des Nahversorgungsstandortes erfolgt u.a. durch eine Verbesserung der Ein- und Durchgrünungssituation gegenüber der heutigen Situation. Der Bebauungsplan trifft daher vielfältige Festsetzungen zu dieser Thematik:

- Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb dieser Grünflächen.
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze.
- Festsetzung zur extensiven Begrünung von Dächern in Teilen des Plangebietes.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der Akzeptanz der Fußgängerunterführung im Bereich Dammstraße zu sehen. Diese Unterführung dient vorrangig der sicheren Erreichbarkeit des östlich der Dammstraße gelegenen Schulzentrums ausgehend von der Bushaltestelle am Rande des vorliegenden Plangebietes. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt weist die Unterführung als auch deren Eingangssituation nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf, vermittelt tlw. sogar den Eindruck eines Angstraumes. Die Akzeptanz ist daher stark eingeschränkt, vielmehr wird die vielbefahrene Dammstraße durch Fußgänger oberirdisch gequert. Um die damit einhergehenden Gefahren zu minimieren, wird eine gestalterische Aufwertung dieses Fußgängerbereiches einschl. Vorplatz angestrebt. Ein Gestaltungsentwurf für diese Maßnahme liegt vor und ist Grundlage für die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan.

Gestaltungsentwurf Übergangsbereich Dammstraße



Büro für Landschaftsarchitektur Weiss&Becker, Staufenberg

2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Möglichkeiten des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regenerative Energien

Um dem Anspruch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden und einen Beitrag dazu zu leisten, den Verbrauch von Primärenergie zu verringern, wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den nicht begrünten Dachflächen allgemein zulässig sind.

Einfriedungen

In Abhängigkeit von ihrer Gestaltung können Einfriedungen unerwünschte optische Trennwirkungen und städtebauliche Beeinträchtigungen hervorrufen. Gleichzeitig gilt es allerdings dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Anlieger im Plangebiet Rechnung zu tragen. Festgesetzt wird daher, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind, die eine hinreichende Transparenz und Offenheit vermitteln.

Grundstücksfreiflächen / Bodenbefestigung

Aus Gründen der Eingriffsminimierung für den Wasser- und Bodenhaushalt wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Auch die Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen verfolgt das Ziel der Eingriffsminimierung und trägt zu einer Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet bei.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Bei Einzelhandelsstandorten, auch wenn es sich um Nahversorgungsstandorte handelt, kommt dem Nachweis einer gesicherten Verkehrserschließung eine besondere Bedeutung zu. Im vorliegenden Fall, galt es insbesondere zu prüfen, wie und wo die Zu- und Abfahrten zu den Kundenstellplätzen angeordnet werden und wie die Erreichbarkeit der Marktgebäude für den Lieferverkehr gewährleistet wird. Weiterhin mussten die vorhandene Bushaltestelle als auch der straßengeleitende Fuß- und Radweg entlang der Dammstraße bei diesen Überlegungen Berücksichtigung finden. Auf Grundlage einer Verkehrszählung und einer Abschätzung der Leistungsfähigkeit möglicher Anschlussknoten wurden diese Fragen erörtert und haben Eingang in das dem Bebauungsplan-Vorschlag zugrundeliegende Gestaltungskonzept gefunden:

- Der Andienverkehr wird westlich entlang der Gebäude zu den dort angeordneten Ladezonen geführt, die Möglichkeit der Umfahrt – Zufahrt von der Naunheimer Straße, Ausfahrt auf die Dammstraße – ist gegeben.
- Für den Kundenverkehr wird die vorhandene Zu- und Abfahrt Dammstraße ausgebaut. Über diesen Anschluss soll zukünftig der Hauptverkehr abgewickelt werden.
- Die Zu- und Abfahrt zu dem Park- und Festplatz im Süden des Planstandortes bleibt unverändert.
- Für den von Norden kommenden Zielverkehr wird durch eine Verlegung der Bushaltestelle in Richtung Einmündung Naunheimer Straße ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen geschaffen.
- Durch die Verlegung und Verlängerung der Bushaltestelle sowie den nahtlos anschließenden Rechtsabbiegestreifen wird zusätzlich Raum für die zu Schulbeginn und Schulschluss hier vermehrt Stellplätze nachfragenden Linienbusse geschaffen.
- Der Radweg entlang der Landesstraße bleibt erhalten, er wird partiell aber von der Straße abgerückt und so angeordnet, dass er hinter der Buswartehalle verläuft, um das ungehinderte Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.
- Die Verlegung der Bushaltestelle und eine Umgestaltung der Fußgängerunterführung Dammstraße mit entsprechender Zuwegung werden zudem dafür Sorge tragen, die Akzeptanz der Unterführung zu erhöhen, d.h. im Gegenzug eine Gefährdung von Schülern, die die Dammstraße auf der Fahrbahn queren, zu reduzieren. Ein erstes Gestaltungskonzept für den Platz vor den beiden Röhren liegt vor (vgl. Kap. 2.4) und belegt, dass durch eine entsprechende Umgestaltung die Einsichtnahme verbessert werden kann. Hierdurch wird eine weitergehende soziale Kontrolle gewährleistet, Angsträume werden vermieden.
- Das Ziel, Angsträume zu vermeiden, verfolgt auch der im Rahmen des Programms der Sozialen Stadt angestrebte Ausbau und die Beleuchtung der Fußwege in Richtung Gartenstraße bzw. Untergasse der Altortslage von Niedergirmes westlich angrenzend an das Plangebiet.

In der Zusammenschau dieser Aspekte wird die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes für alle Verkehrsteilnehmer auf einem angemessenen Qualitätsniveau sichergestellt und zudem derzeit vorhandene Gefährdungspotenziale für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer reduziert. Innerhalb des Plangebietes wird durch Auf- und Abgänge über Rampen das Höhenniveau barrierefrei überwunden, um auch hier den Mobilitätsanforderungen der pluralisierten Gesellschaft Rechnung zu tragen.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

4.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein bisher unzulässiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen anthropogenen Überformung sind Auswirkungen der genannten Art nicht zu erwarten.

Um valide Aussagen über die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange machen zu können, wurde im Übrigen eine artenschutzrechtliche Prognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis (vgl. IBU: Artenschutzrechtliche Prognose, Stand 29.04.2010): „ Im Plangebiet können Fledermäuse und Vögel vorkommen bzw. dort Fortpflanzungsstätten suchen. Eine Verletzung der Tötungs- und Störungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann hier durch zeitliche Beschränkungen auf Ebene der Bauausführung jedoch vermieden werden. Ausschlusszeitraum für den Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen ist die Brutzeit der Vögel (Tab. 4). Für die etwaige Rodung einer Brombeerhecke am Nordwestrand des Plangebietes sollte zudem der gegenüber der Vogelbrutzeit verlängerte Aktivitätszeitraum von Haselmäusen berücksichtigt werden. Sofern die Bauzeitenbeschränkungen nicht eingehalten werden können, sollten die potenziellen Nisthabitate (sowohl in/an Gebäuden als auch in Gehölzen) zeitnah vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Nester überprüft werden.

Hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten trifft für die (potenziell) im Gebiet lebenden Arten die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu, sodass die Zerstörung derartiger Lebensstätten im Rahmen der Baufeldräumung keinen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG darstellt.

Bei Einhaltung der genannten Voraussetzungen ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen.“

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch Anordnung der Baukörper sowie insbesondere der Ladezonen können Belastungen aufgrund der Geräuschemissionen für die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus. Durch den Vorhabenträger werden gegenwärtig die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie durch entsprechende Anlagen auf den Dachflächen geprüft.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich ver-

mieden werden. Die Zuordnung der Flächen als solche steht dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG jedenfalls nicht entgegen.

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten unter anderem der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen wie z.B. Kühlaggregate und Schneckenverdichter etc. anzusprechen. Schutzbedürftig ist in vorliegendem Fall insbesondere die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten.

Aufgrund der Tatsache, dass der Standort bereits heute als Nahversorgungszentrum Bestand hat, sich aufgrund der nahezu gleichbleibenden Verkaufsflächengröße weder die Andienfrequenz noch das Kundenaufkommen wesentlich erhöht, fügt sich das Vorhaben immissionsschutzrechtlich in den umgebenden Bestand ein. Im Übrigen wurden die Ladezonen rückwärtig, d.h. in westliche Richtung angeordnet und verfügen damit über eine hinreichende Distanz zu den jenseits der Kleingärten gelegenen Wohngebieten.

Weitergehend sei auf die Ebene der Baugenehmigungsplanung verwiesen, auf der im Bedarfsfall für die konkreten Einzelvorhaben der Nachweis der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung zu führen ist.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist Bestand. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, die nicht über das vorhandene Wassernetz versorgt werden können.

Gebiet für die Grundwassersicherung / Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung oder eines Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes ist Bestand. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, die nicht über das vorhandene Abwassernetz entsorgt werden können.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Da § 55 Abs. 2 WHG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

7 Sonstige Infrastruktur / Energieversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an die übliche Versorgungsinfrastruktur (Telekommunikation, Strom, Gas).

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen werden gegenwärtig geprüft. Um den Einsatz dieser Technologie nicht zu erschweren, wird als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift formuliert, dass Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf den nicht begrüntten Dachflächen allgemein zulässig sind.

Weiterhin ist beabsichtigt, ein Blockheizkraftwerk zu errichten, welches ggf. durch Holzhackschnitzel betrieben werden kann. Auch der Einsatz energiesparender Rückgewinnungsmöglichkeiten, insbesondere aus der entstehenden Abwärme der Kühlgeräte, wird gegenwärtig geprüft.

8 Altablagerungen und Altlasten

Nach Einschätzung des Umweltamtes der Stadt Wetzlar muss im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Altablagerungen gerechnet werden. Nähere Informationen über Art und Umfang der Ablagerungen liegen noch nicht vor. Im weiteren Verfahren bzw. auf den nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen ist über die Notwendigkeit weitergehender Fachgutachten zu entscheiden.

9 Denkmalschutz

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

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

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

12 Aus dem Verfahren

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 12.0.82010 darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

aufgestellt:

aufgestellt:

Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt