



Stadt Wetzlar

**Begründung zum Entwurf des  
Bebauungsplanes Nr. 259  
für das Gebiet  
Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze,  
Solmser Straße und Ludwig-Erk-Straße**

**1. Änderung**

Planstand: Mai 2010

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.3.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
1.3.2	Ziele der Raumordnung	5
1.3.3	Regionalplanung	5
1.3.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
1.4	Verfahren	6
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl	7
2.2.2	Geschossflächenzahl	8
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutzrechtliche Belange</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>10</b>
6.1	Wasserversorgung	10
6.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	11
6.3	Trinkwasserschutzgebiet	11
6.4	Bodenversiegelung	11
6.5	Oberirdische Gewässer	11
6.6	Überschwemmungsgebiete	11
6.7	Abwasser	11
<b>7</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Vorkalkulation</b>	<b>13</b>

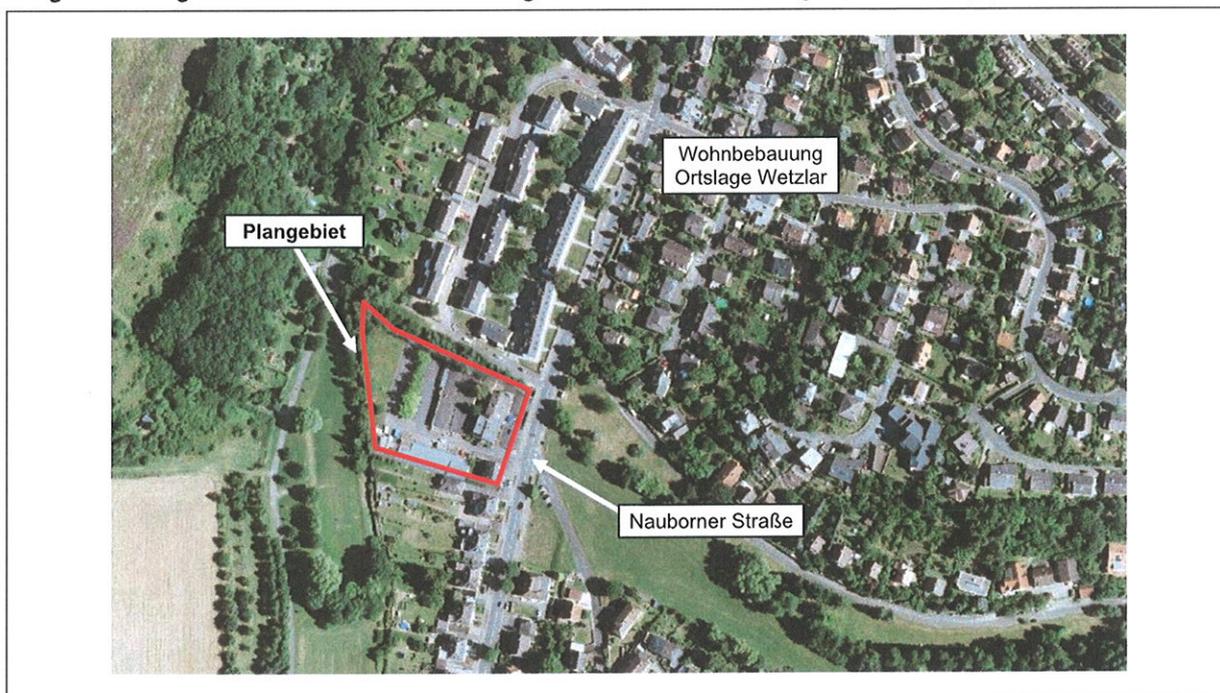
/Anlagen

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im südlichen Bereich der Ortslage der Stadt Wetzlar befindet sich in der Nauborner Straße (Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3053) ein Lebensmittel-Discounter der Fa. Penny, welcher insbesondere aufgrund seines Raumprogramms, der Art der Warenpräsentation sowie der Anzahl und Gestaltung der Stellplätze jedoch nicht mehr den gegenwärtigen marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Das bestehende Gebäude des Penny-Marktes soll daher durch eine moderne und zukunftsfähige Verkaufsstelle mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, einem Backshop und einem ausreichenden Stellplatzangebot ersetzt werden. Ein solches Vorgehen wird bereits im Nahversorgungskonzept<sup>1</sup> der Stadt Wetzlar von 2007 ausdrücklich empfohlen und in diesem Sinne ausgeführt, dass Überlegungen zur Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes weiterzuverfolgen seien und sich auf dem vorhandenen Grundstück eine Neubebauung mit einer marktgerechten Dimensionierung und verbesserten Verkehrserschließung empfehlen würde. Konkret ist ein Rückbau des bestehenden Gebäudes sowie eine anschließende Neuerrichtung der Verkaufsstelle, deren Baukörper dann im Vergleich zum bestehenden Gebäude an den nördlichen Rand des Baugrundstückes verlagert und in westliche Richtung gedreht werden soll, geplant.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://hessenviewer.hessen.de> (27.04.10)

genordet, ohne Maßstab

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Modernisierung des Penny-Marktes am Standort Nauborner Straße planungsrechtlich vorbereitet. Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für einen Lebensmittelmarkt (Penny) der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel einschließlich eines Backshops und der erforderlichen Stellplätze, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu verbessern und dauerhaft zu sichern.

<sup>1</sup> Nahversorgungskonzept der Stadt Wetzlar, erstellt von: CIMA Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln, im Mai 2007, S. 76.

Das Plangebiet bzw. der Standort des Penny-Marktes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des mit Verfügung vom 24.06.1975 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 259 für das Gebiet Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmser Straße und Ludwig-Erk-Straße der Stadt Wetzlar, der für den Bereich Allgemeines Wohngebiet festsetzt und insofern teilträumlich entsprechend geändert werden soll.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus die in diesem Bereich vorhandenen weiteren Gebäude in Richtung der Nauborner Straße sowie die vorwiegend einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich südlich des bestehenden Penny-Marktes planungsrechtlich abgesichert werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 20, die Flurstücke Nr. 41/3, 41/5, 41/6, 42/7, 42/8, 42/9, 44/6, 44/7, 44/9, 44/10 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Hegelbach, Weiherstraße, Wohnbebauung

Westen: Wetzbach sowie anschließend Grün- und Freiflächen

Süden: Wohnbebauung und gemischte Nutzungen

Osten: Nauborner Straße (L 3053), Wohnbebauung

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,73 ha.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Ziel dieser Regelvermutungsgrenze ist die weitergehende instrumentelle Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsvorhaben, gemeinhin auch als Standorte auf der „grünen Wiese“ bezeichnet, sollten nach dem Willen des Gesetz- bzw. Verordnungsgebers somit einem erhöhten Abwägebefehl unterworfen werden.

Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird dabei über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht, nicht zuletzt als Folge einer Anpassung der Rechtsprechung an die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel, nunmehr als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04

Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Das geplante Vorhaben ist mit einem Verkaufsflächenumfang von insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> jedoch nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, sodass eine Prüfung der genannten Auswirkungen in diesem Sinne dahinstehen kann.

### 1.3.2 Ziele der Raumordnung

Im wirksamen Regionalplan Mittelhessen von 2001 werden unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind demnach nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf auch die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zudem müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Da es sich vorliegend um ein Vorhaben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit handelt, steht das geplante Vorhaben den in diesem Zusammenhang relevanten Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

### 1.3.3 Regionalplanung

Die Fläche ist im wirksamen **Regionalplan Mittelhessen 2001** als Siedlungsbereich (Bestand) dargestellt. Der **Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2009** stellt für den Bereich Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dar.

### 1.3.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

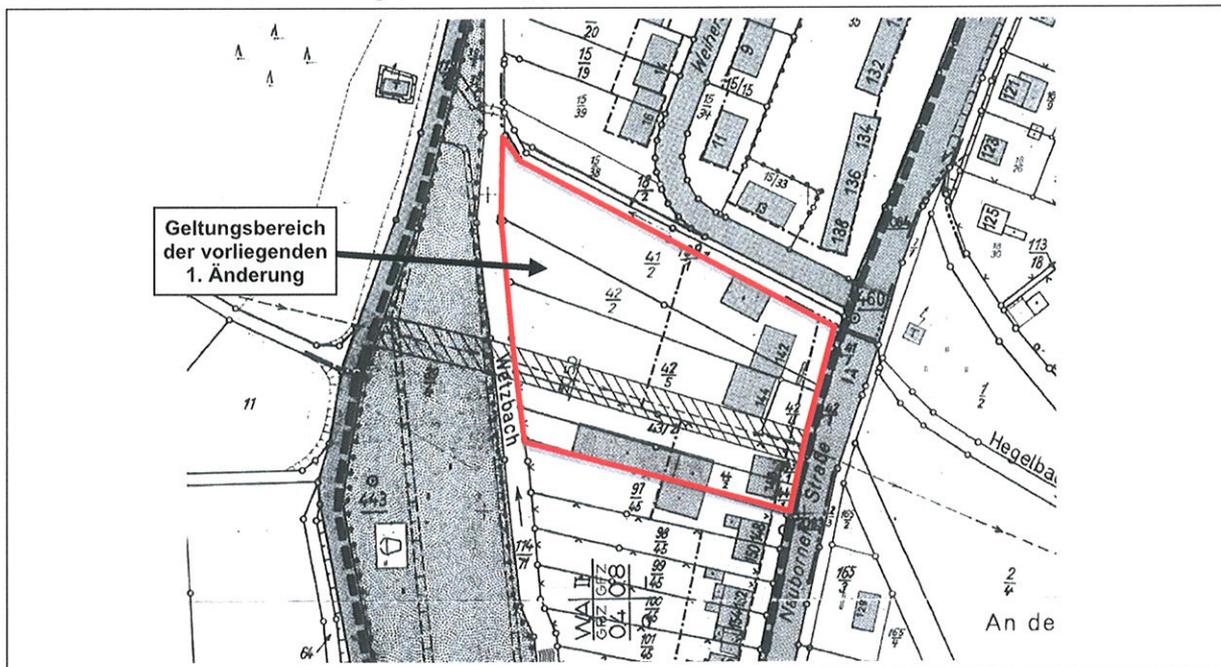
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich der 1. Änderung gemischte Baufläche dar, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Der zu ändernde Bereich befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 259 für das Gebiet Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmser Straße und Ludwig-Erk-Straße** aus dem Jahr 1975, der für seinen Geltungsbereich großräumig Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO festsetzt (siehe nachfolgende Abb.).

Zur Umsetzung des Planziels ist daher ein entsprechendes Änderungsverfahren erforderlich, sodass mit dem geänderten Bebauungsplan die vorgesehene Neuerrichtung der Verkaufsstelle von Penny am bestehenden Standort sowie die weiteren bereits vorhandenen Gebäude und Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden können.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1975 durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 ersetzt.

### Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 259 von 1975



genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes beträgt rd. 7.300 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt insofern deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen im Rahmen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages (vgl. Anlage) zeigen.

Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung ist die Umwidmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 259 von 1975 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche in Mischgebiet. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1975, den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung betreffend, werden aufgehoben.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

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

Aus städtebaulichen Gründen zwecks Sicherung der Standortqualität auch für die umliegende Wohnbebauung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen (s.o.) sowie Vergnügungsstätten<sup>3</sup> ausgeschlossen.

Städtebauliche Gründe, die einen Ausschluss weiterer allgemein zulässiger und auch zu erwartender Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

#### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Innerhalb des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet, während auch der bereits vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert werden kann.

---

<sup>3</sup> Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typischen Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,9$  überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel  $m^2$  Geschossfläche je  $m^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich einheitlich eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO<sub>2002</sub>) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{1}{4}$  der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z = II** fest, da innerhalb des Plangebietes höchstens eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Änderungsbereich wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen** und orientiert sich dabei an dem geplanten Gebäude sowie an dem vorhandenen Gebäudebestand. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

## 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung soll auch künftig über die Nauborner Straße (Landesstraße L 3053) erfolgen, während anzunehmen ist, dass auch das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen über die bestehenden Verkehrswege entsprechend abgewickelt werden kann. Die Zufahrt auf das Grundstück soll

in der bestehenden Form beibehalten werden; die Errichtung weiterer Zufahrten ist nicht vorgesehen. Die Andienung des Penny-Marktes soll an der Ostseite des geplanten Gebäudes erfolgen.

Für das geplante Vorhaben können innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar rd. 87 Stellplätze bereit gestellt werden, von denen auch Stellplätze in entsprechender Anzahl als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden können. Die diesbezüglichen Einzelheiten können jedoch dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage unmittelbar an die Ortslage der Stadt Wetzlar angebunden und zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem Öffentlichen Personennahverkehr über verschiedene Haltepunkte im näheren Umfeld entsprechend auf kurzem Wege erreichbar. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen.

#### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus 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.

Mit Inkrafttreten 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 eingeführt worden (§ 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 Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b<sup>4</sup> BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes und grenzt auch nicht an ein solches Gebiet an. Nach gegenwärtigem Stand ist im Plangebiet zudem nicht von dem Vorhandensein geschützter Arten auszugehen, sodass im vorliegenden Fall auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden kann.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden jedoch ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prognose erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen soll daher entsprechend verwiesen werden.

---

<sup>4</sup> Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

## 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 vermieden 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. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

*„[...] Somit wird an den untersuchten Immissionsorten der zulässige Tages-Richtwert nach TA Lärm durch die Geräusche nach Neubau des PENNY-Marktes um mindestens 2 db(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm um mindestens 17 db(A) unterschritten.*

*Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Betriebsgelände des PENNY-Marktes übersteigen den Tages-Richtwert von 60 db(A) um bis zu 28 db(A), wobei nach TA Lärm der Richtwert am Tage um bis zu 30 db(A) überschritten werden darf.“*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird weiterhin ausgeführt, dass zur Abschirmung der Lkw- und Verladegeräusche jedoch die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Grenze der Grundstücke Nauborner Straße 142 und 144 mit einer Höhe von 3,0 m erforderlich wird. Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in diesem Bereich Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der näheren Zweckbestimmung Lärmschutzwand fest.

Im Hinblick auf weitergehende Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche dem vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

## 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist Bestand. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, die nicht über das vorhandene Wassernetz versorgt werden können.

<sup>5</sup> TÜV Süd Industrie Service GmbH: Gutachten Nr. L 6847 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den geplanten Neubau eines PENNY-Marktes in Wetzlar in der Nauborner Straße 140, Stand: 09. Juni 2010.

## 6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

## 6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

## 6.4 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

## 6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Westlich und nördlich grenzen die Gewässerverläufe des Wetzaches bzw. des Hegelbaches an, welche durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt werden. Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange ist somit nicht zu erwarten.

## 6.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt teilweise das westlich verlaufende Überschwemmungsgebiet des Wetzaches.

## 6.7 Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes ist Bestand. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt.

## **8 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.*

## **9 Bodenordnung**

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

## 10 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

---

### /Anlagen (sofern beigelegt)

- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prognose (Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 05/2010)
- Schalltechnische Untersuchung: Gutachten Nr. L 6847 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den geplanten Neubau eines PENNY-Marktes in Wetzlar in der Nauborner Straße 140. (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stand: 09. Juni 2010)

aufgestellt:

Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt

aufgestellt:

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

