

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Planungs- und Hochbauamt	18.06.2009	1401/09 -

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	ТОР	Abst. Ergebnis
Magistrat			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung "Wiesenborn", Wetzlar-Niedergirmes - Aufstellungsbeschluss

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung

Beschluss:

- 1. Der Einleitung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 (KG) "Wiesenborn" in Wetzlar-Niedergirmes wird zugestimmt.
- 2. Das Verfahren wird auf den Grundlagen der §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
- 3. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 17.07.2009

gez. Beck Stadtrat

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 300 (KG) "Wiesenborn" in Wetzlar-Niedergirmes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 26.02.1998 als Satzung beschlossen. Durch Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung am 09.07.1999 erhielt der Plan gem. § 10 BauGB Rechtskraft.

Anlaß der Änderung/Ziel und Zweck

Um den bestehenden Bedarf an Stellplätzen durch die vorhandenen Kleingärten und der umliegenden Wohnbereiche sowie auch durch den Ausbau des Nachbarschaftszentrums Wiesenstraße (Gelände der evangelischen Kirche) und auch für größere Veranstaltungen in fußläufiger Entfernung decken zu können, ist es erforderlich (über den rechnerischen Bedarf hinaus) zusätzliche Stellplätze bereitzustellen.

Gleichzeitig ist die Umzonung der östlich angrenzenden Parzelle – derzeit als Lagerplatz eines Gerüstbauers genutzt– erforderlich. Hier wird, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen, zukünftig eine Kleingartennutzung angestrebt. Diese Planungsabsichten sind durch eine Arrondierung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes umzusetzen.

Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsberreich der Änderung umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Niedergirmes, Flur 5, Flurstücke 75, 176/1 teilweise, 187 teilweise, 186/2 teilweise sowie Flurstück 76.

Die zur Änderung anstehenden Grundstücke grenzen östlich und zum Teil noch südlich an die Wohnbebauung von Niedergirmes an, nördlich und östlich liegen Kleingärten bis zum Damm der L3284.

Größe der Änderung

ca. 0,25 ha

Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 300 (KG) 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend.

Die 1. Änderung gilt der Nachverdichtung und erfüllt mithin die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB. Überdies wird in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kommen wie vorgenannt die Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur Anwendung, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist das Planungsgebiet als "Siedlungsbereich Bestand" festgelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar weist für den Änderungsbereich Kleingärten aus. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 (2) BauGB wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Parzelle 76 in "Verkehrsfläche – Parkplatz" durchgeführt.

Der Landschaftsplan sieht die Kleingärten im Gebiet des Bebauungsplanes als unproblematisch an.

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

Ein Großteil des Plangebietes liegt, wie auch große Teile der Ortslage Niedergirmes, im Hochwasserschutzgebiet (Ü II).

Gemäß der Denkmaltopographie der Stadt Wetzlar befinden sich im Planungsgebiet keine Kulturdenkmäler nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

ZEICHENERKLÄRUNG (Änderungsbereich)



Wegeflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) gem. Festsetzung B.1.1



Grünflächen (69 Abs.1 Nr.15 BauGB)

H

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten gem. Festsetzung A.1



Hochwasserschutzgebiet Lahn Überschwemmungsgebiet Zone il



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Parkplatzfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) gem. Festsetzung 2.3



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) gem. Festsetzung 2.4



Grenze des räumlichen Geitungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)



Änderungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

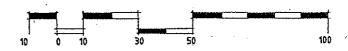
PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/		
1	EINLEITUNGSBESCHLUSS		
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG		
KATASTERAMT WETZLAR	f		
	. AM 200		
	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR		
	BECK STADTRAT		
BEKANNTMACHUNG	BÜRGERBETEILIGUNG		
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER		
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES	BEREITGELEGT:		
	VOM		
AM			
	BIS		
1	OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG :		
	AM		
000.000.000.000.000.000	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR		
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR			
1			
BECK	BECK		
STADTRAT	STADTRAT		
ENTWURFSBESCHLUSS	OFFENLEGUNG IM ENTWURF		
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMALUNG	WURDE IN DER ZEIT		
AM	VOM		
	200, DURCHGEFOHRT		
	BEKANNTMACHUNG		
	DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:		
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	AM200		
	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR		
BECK			
STADTRAT	BECK		
	STADTRAT		
SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRÄFTIG		
DURCH DIE STADTVERORONETENVERSAMMLUNG	SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN		
	ZEITUNG		
AM200			
] -	i		
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	'		
1	1		
BECK	1		
STADTRAT	AM 200		
SONSTIGE VERMERKE			
1	BEARBEITET / GEZEICHNET DURCH		
·	PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT		
	DER		
l	STADT WETZLAR		
	STADTPLANUNG		
	i		
N Y	•		
	AMTSLEITER		
<u> </u>			

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 300 "WIESENBORN"

1. Änderung



MaBatab 1: 1000 VERKLEINIERT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



Bauhen	Stadt Wetzlar Der Magistrat	Plan -Nr. 2 Plan -Nr. Planung
Projekt	Bebauungsplan Nr. 300 "Wiesenborn"	. Datum 13.03.2009
	Wetzlar - Niedergirmes 1. Änderung	Bearbeilet J. Kriegell
Geprůft		MaGstab
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPLING. (FH) JUDITH KRIEGEL		Hauptstraße 1 A 56237 Wirscheid Tel.: 02601 – 3210 Fax: 02601 - 3221 Fax: 02601 - 3221

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten, Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind

2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB I.V. mit §12 (6) BauNVO Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge *uf den Grundstücken ist nicht zulässig. Femer dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplä* /e für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
Die Erschließungswege sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1996) genießen Bestandsschutz.

1.2 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB im Bereich der Grundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.

Die so befestigte Fläche eines Grundstückes dan nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche

1.3 Hochwasserschutz / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB gemäß § 70 HWG (soweit relevant für den Änderungsbereich)

Gemäß Art. 2 Abs.4 des 2.ÄndG des Hess. Wassergesetzes vom 29.11.1989 gilt der estand an baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet als wasserrechtlich in dem nfang zugelassen, wie er am 01.12.1989 vorhanden war. Später entstandene bauliche Anlagen und Planungsvorhaben bedürfen der Beantragung einer Einzelgenehmigung. Das Hessische Wassergesetz ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.4 für den Änderungsbereich nicht relevante Festsetzungen des B-Planes "Wiesenborn"

1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Pestizideinsatz

Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1 für den Änderungsbereich nicht relevante Festsetzung

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten ist pro angefangene 200 qm mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. affanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. ensprechender Bestand wird angerechnet.

Statt der Baumpflanzungen kann hier jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Sträuchem (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

2.3 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB

dang der nördlichen und östlichen Grenze der Parzelle Nr. 76 sind in einer Breite von 3 bpflanzungen vorzunehmen.

moglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken Gesamtfläche: ca. 198 qm Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x v., o.B., 60-100

Heister, 2 x v., o.B., 150-200 Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste III zu verwenden.

2.4 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB

Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar, § 4 (7) je 6 Stellplätze ein geeigneter Baum aus der Pflanzenliste I mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nach der Stellplatzverordnung erforderliche raumgliedemde Bepflanzung mit mind. 25 qm ist ab einer Stellplatzfläche von mehr als 500 qm erforderlich.

Es sind entsprechend diesen Vorgaben 9 Bäume zu pflanzen. Für fachgerechte Verankerung und Baumschutz ist zu sorgen.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m. Db. STU 20 – 25 cm Die Pflanzflächen von ca. 137 qm sind mit Bodendeckem zu bepflanzen.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

1.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.

Um bei sparsamem Umgang mit dem Naturgut Boden mehr Gartengrundstücke zu erzielen, entsprechende Grundstücksteilungen bei vomandener vorgeschlagen,

Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt-oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffeindeckungen der Dächer sind nicht gestattet,

Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzentiste III einzugrünen.

Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als Holzstaketen oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig.

Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

3.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überfauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tracen.

4.0 Gemäß § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB Entlang der Landesstraße 3285 besteht in einer Breite von 20 m eine Bauverbotszone (§23

5.0 Freistellung gem. § 55 HBO

Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm emichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 55 HBO.

6.0 Parkplatzfläche / gem. § 81 HBO

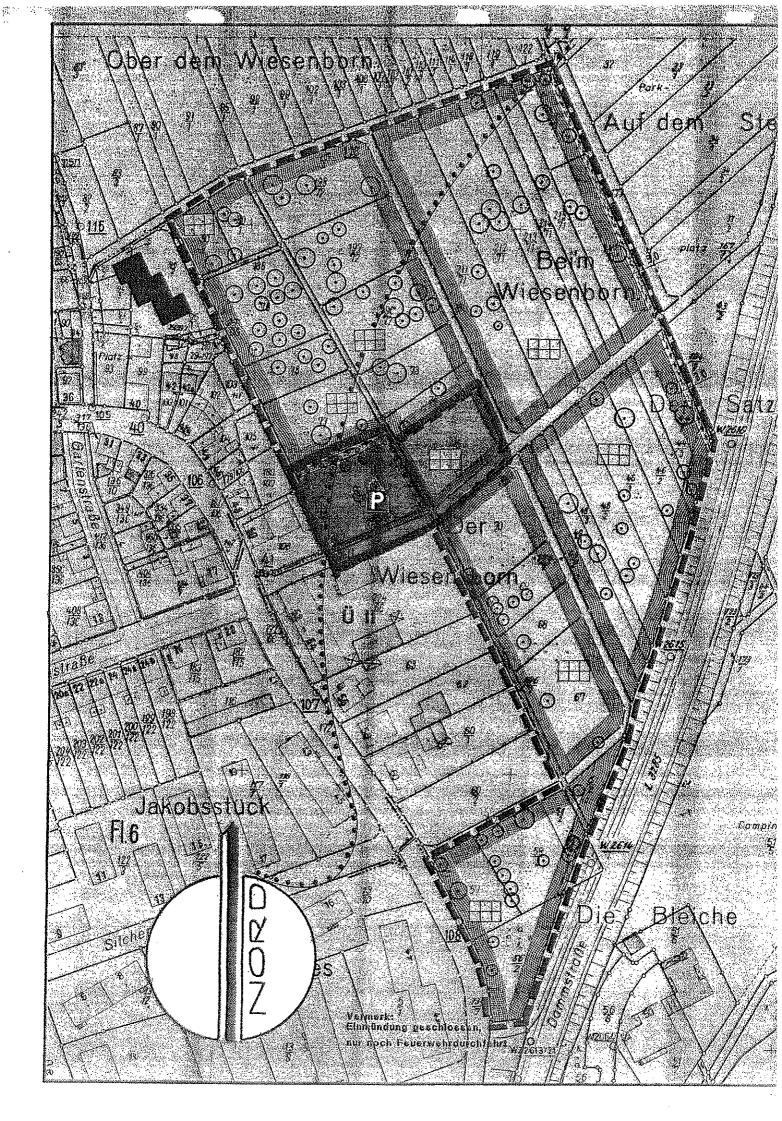
Stellplätze und Fahrflächen der Parkplatzfläche auf der Parzelle Nr. 76 sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu berücksichtigen.

Zuordnung gem, § 8a (1) BNatSchG

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Parzelle Nr. 76 sind der Parkplatzfläche auf dieser

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

Pflanzenlisten (siehe Erläuterungen zum B-Plan)



STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 300 "WIESENBORN"

1. Änderung



MaBstab 1: 1000 VERKLEINERT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



Bauherr . '	Stadt Wetzlar Der Magistrat	Plan -Nr. Bestand
Projekt Projekt	Bebauungsplan Nr. 300 "Wiesenborn"	Dalum 13.03.2009
	Wetzlar - Niedergirmes 1. Änderung	Bearbellet J. Kriegelt
Geprüft		Maßslab 1 : 1000
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPLING. (FH) JUDITH KRIEGEL		Hauptstraße 1 A 56237 Wirscheid Tel.: 02601 – 3210 Fax: 02601 - 3221 Fax: 02601 - 3221

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
	VERSIEGELTE FLÄCHE (ÜBERWIEGEND ASPHALT)
	SCHOTTER / GESTAMPFTE ERDE
	GRABELAND ÜBERWIEGEND (INCL. RASENWEGE)
	RASEN ÜBERWIEGEND (INCL. GRABELANDPARZELLEN < 10m²)
	GRABEN (OFFEN, GRASBEWACHSEN)
Felsenbirne Sommerflieder Hartriegel Forsythie Ranunkelstrauch gem. Goldregen Liguster Wilder Wein	GARTENLAUBE / GERÄTEHÜTTE (TYPISIERTE DARSTELLUNG, NUTZUNG NICHT EINDEUTIG) ZAUN (ÜBERW. MASCHENDRAHT)
Spierstrauch gemeiner Flieder	LAUBGEHÖLZ SIEHE ARTENLISTE
roter Spitzahorn	LAUBGEHÖLZSCHNITTHECKE
Hainbuche Esche Nuss Pyramidenpappei Weide Korkenzieherweide Apfel	GEHÖLZ / HECKE (FREIWACHSEND)
	* OBSTHOCHSTAMM
Zwetschgen Pfirsich Birne	OBSTHALBSTAMM ODER OBSTNIEDERSTAMM
Rotfichte europäische Lärche Lebensbaum	NADELGEHÖLZ SIEHE ARTENLISTE
Scheinzypresse Kiefer	**************************************
LÄUTERUNGEN	
kung yramidenpappel)	Bestand der Änderungsfläche
artenlauben/ ngen / Sitzplätzen	02.400 Gebüsche Rubus fruticosus, Cornus sanguinea,
N grenzenden Parzellen	Sambucus nigra 09.120 kurzlebige Ruderalfluren / 09.220 ausdauernde Ruderalfluren
LAGE . (Spitzahorn), birne), Carpinus betulus uinea (Hartriegel), &), Philadelphus spec.	10.510 Versiegelte Flächen
spec. (Spierstrauch),	10.510 Versiegelte Flächen, Pflaster
	10.530 wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
	10.710 Dachfläche, nicht begrünt
	09.160 Straßenrand
	Sommerflieder Hartriegel Forsythie Ranunkelstrauch gem. Goldregen Liguster Wilder Wein Spierstrauch gemeiner Flieder roter Spitzahorn Sandbirke Hainbuche Esche Nuss Pyramidenpappel Weide Korkenzieherweide Apfel Kirsche Zwetschgen Pfirsich Birne Roffichte europäische Lärche Lebensbaum Scheinzypresse Kiefer KUNG yramidenpappel) Artenlauben/ ngen / Sitzplätzen N grenzenden Parzellen LAGE (Spitzahorn), sime), Carpinus betulus uinea (Hartriegel), 8), Philadelphus spec.

Änderungsbereich

ARTENLISTE

Αm

Bu

Co

Fo

Ke

Lab

Lig

٦̈p

yٰذ

AC

CB

N

P

S

ST

Fi ĹÀ

Th

LAUBGEHÖLZE (STRÄUCHER)

Syringa vulgaris LAUBGEHÖLZE (BÄUME)

sowie Malus sylvestris ssp.

sowie Chamaecyparis spec.

NADELGEHÖLZE Picea abies

1-5 ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. GEHÖLZE MIT FERNWIRKUNG

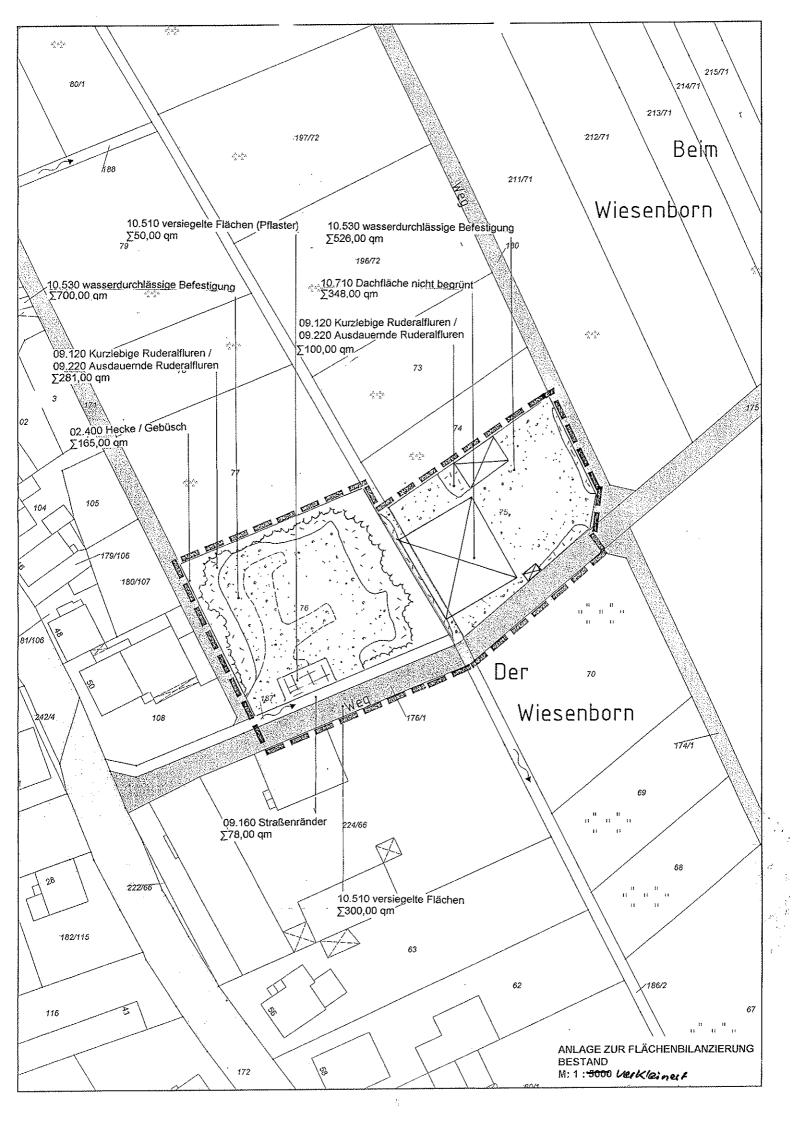
Höhe ≈ 15m - 20m 2. ÜBERBAUUNG

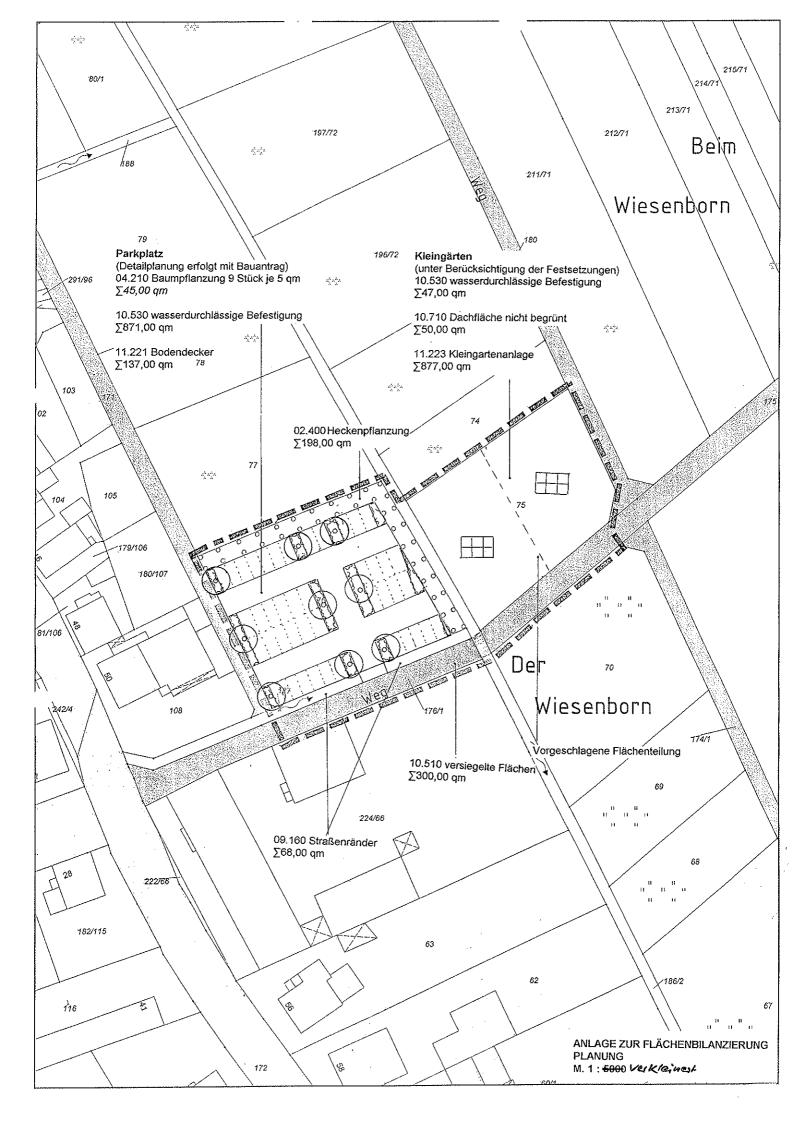
3. WEG NICHT VORHANDEN

eine Bank- Tischgruppe 5. GRABEN VERROHRT Oberfläche eingesät

4. ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE







STADT WETZLAR



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 300 (KG) "Wiesenborn" Wetzlar - Niedergirmes 1. Änderung

Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Judith Kriegel Hauptstraße 1 a 56237 Wirscheid

März 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Lage im Raum und Geltungsbereich
2.0	Ziel und Zweck der Planung
3.0	Planungsvorgaben
4.0	Aktuelle und zukünftige Nutzung
5.0	Textfestsetzungen
6.0	Grünordnungsplan
6.1	Rechtliche Grundlagen
6.2 6.2.1 6.2.2 6.2.3 6.2.4 6.2.5	Geologie / Pedologie Hydrologie Klima
6.3 6.3.1 6.3.2 6.3.3	Reale Vegetation
6.4	Zusammenfassende Bewertung
6.5 6.5.1 6.5.2 6.5.3 6.5.4 6.5.5	Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft Landschaftsbild Boden Hydrologie Klima Pflanzen- und Tierwelt
6.6	Zusammenfassung
6.7 6.7.1 6.7.2 6.7.3	
7.0	Infrastruktur
8.0	Altlasten
9.0	Bodenordnende Maßnahmen

Lage im Raum und Geltungsbereich 1.0

10.0 Kosten der Erschließung

Für den Bereich Nr. 300 "Wiesenborn" in Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes, wurde am 24.08.1992 ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan gefasst. Dieser erlangte Rechtskraft durch ortsübliche Veröffentlichung vom 9.7.1999.

Es handelt sich bei den vorgesehenen Ergänzungsgrundstücken um die Flurstücke Nr. 75 (922 gm) sowie einen Teil der Parzellen Nr. 176/1 (300,00 gm), 187 (78 gm), 186/2 (52 gm) sowie Nr. 76 (1196 gm), Flur 5, Gemarkung Niedergirmes.

Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Wohnbebauung von Niedergirmes an, nördlich und östlich liegen Kleingärten bis zur östlichen Begrenzung durch den Damm der L 3285 sowie Parkplatzflächen eines Einkaufsmarktes. Südöstlich des Gebietes Campingplatz, südlich gewerbliche Nutzung.

Die Flächengröße des Änderungsbereichs umfasst ca. 2.548 gm.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Um den bestehenden Bedarf an Stellplätzen durch die vorhandenen Kleingärten und die umliegenden Wohnbereiche sowie auch durch den Ausbau des Nachbarschaftszentrums (Gelände der evangelischen Kirche) und auch für größere Veranstaltungen in fußläufiger Entfernung zu decken, ist es erforderlich (über den rechnerischen Bedarf hinaus) zusätzliche Stellplätze bereit zu stellen.

Dazu ist eine entsprechende Ausweisung der Parzelle 76 vorgesehen.

Zudem wird ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück als Kleingarten vorgesehen, da diesbezüglicher Bedarf besteht. Es besteht ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen vorhandener Wohnbebauung und Kleingartennutzung.

Es handelt sich um die Parzelle Nr. 75 sowie ein Teilabschnitt der auch bereits mit gewerblicher Nutzung belegten Grabenparzelle Nr. 186/2.

Zur bauleitplanerischen Sicherung der Zuwegung werden die Parzellen Nr. 176/1 (tlw.) und 187 (tlw.) in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Gemäß Hessischem Naturschutzgesetz gelten nach §5 (2) Pkt.6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

Ein Änderungsbeschluß für den Bebauungsplan ist vorgesehen.

3.0 Planungsvorgaben

Der Regionalplan 2001 weist den Planungsbereich als "Siedlungsbereich – Bestand" aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar weist für den Änderungsbereich Kleingärten aus. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. §8(2) BauGB wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Parzelle 76 in "Verkehrsfläche – Parkplatz" durchgeführt.

Der Landschaftsplan sieht die Kleingärten im Gebiet des B-Planes als unproblematisch an.

Ein Großteil des Plangebietes liegt, wie auch große Teile der Ortslage Niedergirmes, im Hochwasserschutzgebiet (Ü II).

Für den Bereich Nr. 300 "Wiesenborn" in Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes, wurde am 24.08.1992 ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan gefasst. Dieser erlangte Rechtskraft durch ortsübliche Veröffentlichung vom 9.7.1999.

Die Festsetzungen dieses B-Planes werden in der vorliegenden 1. Änderung nur insoweit aufgenommen, als sie für die Erweiterungsflächen relevant sind.

4.0 Gegenwärtige Nutzung

Die Erweiterungsfläche zum B-Plan Nr. 300 (KG) "Wiesenborn" wird wie folgt genutzt:

Flurstücke-Nr.	Nutzungsform
75	seit 1908 Lagerplatz, zuletzt für Steinmetzbetrieb
76	Lagerplatz Gerüstbauer
176/1	bituminös befestigter Weg
186/2	Lagerplatz Gerüstbauer
187	Randstreifen zum Weg

5.0 Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 gm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.

2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO

Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken ist nicht zulässig. Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Die Erschließungswege sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1996) genießen Bestandsschutz.

1.2 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Im Bereich der Grundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.

Die so befestigte Fläche eines Grundstückes darf nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche einnehmen.

1.3 Hochwasserschutz / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB gemäß § 70 HWG (soweit relevant für den Änderungsbereich)

Gemäß Art. 2 Abs.4 des 2.ÄndG des Hess. Wassergesetzes vom 29.11.1989 gilt der Bestand an baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet als wasserrechtlich in dem Umfang zugelassen, wie er am 01.12.1989 vorhanden war. Später entstandene bauliche Anlagen und Planungsvorhaben bedürfen der Beantragung einer Einzelgenehmigung. Das Hessische Wassergesetz ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.4 . nicht relevant für den Änderungsbereich

1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB **Pestizideinsatz**

Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1 für den Änderungsbereich nicht relevante Festsetzung

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten ist pro angefangene 200 gm mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

Statt der Baumpflanzungen kann hier jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Fläche 15 gm, pro 2 gm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

2.3 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Parzelle Nr. 76 sind in einer Breite von 3 m Abpflanzungen vorzunehmen.

Möglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken

Gesamtfläche: ca. 198 gm

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x v., o.B., 60-100

Heister, 2 x v., o.B., 150-200

Pflanzabstand: 1.00 x 1.00 m, versetzt auf Lücke

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste III zu verwenden.

2.4 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Parzelle Nr. 76 sind unter Berücksichtigung der

Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar, § 4 (7) je 6 Stellplätze ein geeigneter Baum aus der Pflanzenliste I mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 gm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nach der Stellplatzverordnung erforderliche raumgliedernde Bepflanzung mit mind. 25 gm ist ab einer Stellplatzfläche von mehr als 500 gm erforderlich.

Es sind entsprechend diesen Vorgaben 9 Bäume zu pflanzen. Für fachgerechte Verankerung und Baumschutz ist zu sorgen.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m. Db. STU 20 – 25 cm

Die Pflanzflächen von ca. 137 qm sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

1.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.

Um bei sparsamem Umgang mit dem Naturgut Boden mehr Gartengrundstücke zu erzielen, werden entsprechende Grundstücksteilungen bei vorhandener Erschließung vorgeschlagen. Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punktoder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffeindeckungen der Dächer sind nicht gestattet.

Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrünen.

Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Holzstaketen-Maschendrahtzaun (grüne Einfriedungen sind als oder Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig.

Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

3.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

4.0 Gemäß § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

Entlang der Landesstraße 3285 besteht in einer Breite von 20 m eine Bauverbotszone (§23 HStrG).

5.0 Freistellung gem. § 55 HBO

Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne der Feuerstellen, gilt die Freistellung Aufenthaltsräume. Toiletten und Baugenehmigungspflicht nach § 55 HBO.

6.0 Parkplatzfläche / gem. § 81 HBO

Stellplätze und Fahrflächen der Parkplatzfläche auf der Parzelle Nr. 76 sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu berücksichtigen.

Zuordnung gem. § 8a (1) BNatSchG

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Parzelle Nr. 76 sind der Parkplatzfläche auf dieser Parzelle zuzuordnen.

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

Pflanzenlisten

* Liste I Laubhochstämme / Obsthochstämme lokaler Sorten

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Fraxinus excelsior - Esche Juglans regia - Walnuß Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Wildbirne Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere

Obstbäume lokaler Sorten

Äpfel

Anhalter, Baumanns Renette, Berlepsch, Bismarkapfel, Blauer Kölner, Brauner Metaapfel, Brettacher, Dietzels Rosenapfel, Erbacher Mostapfel, Gelber Edel-apfel, Glockenapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Mostwunder Hilde,

Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Riesenboikenapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Einser, Roter Stern, Schafsnase, Schneeapfel, Schöner aus Boskoop, Trierer Weinapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel, Wildapfel

Birnen

Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Holzbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereins-Dechant-Birne

Steinobst

Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Große Grüne Reneclode, Nancy-Mirabelle, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Rote Knorpelkirsche, Schneiders Schwarze Knorpelkirsche

* Liste II Arten für Gehölzgruppen

Sträucher

Acer campestre - Feldahorn Amelanchier ovalis - Felsenbirne Berberis vulgaris - Berberitze Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schwarzdorn Rosa spec. - Heckenrose Rubus fruticosus - Brombeere Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball

Kleinbäume

Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus mahaleb - Felsenkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Holzbirne Rhamnus frangula - Faulbaum Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbeere

Liste III Sträucher für Hecken

Acer campestre - Feldahorn Berberis vulgaris - Berberitze Buxus sempervirens - Buchsbaum Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartriegel Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schwarzdorn Ribes uva-crispa - Stachelbeere

Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere Ribes silvestre - Rote Johannisbeere Rosa spec. - Heckenrose Rubus caesius - Kratzbeere Rubus fruticosus - Brombeere Rubus ideus - Himbeere Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus – Wasserschneeball

6.0 Grünordnungsplan

6.1 Rechtliche Grundlagen

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Abwägungsgrundlage ist der vorliegende Grünordnungsplan, der die Entwicklungspotentiale, die Eingriffs-/Ausgleichsbelange und die Freiflächengestaltung durch entsprechende Festsetzungen aufzeigt.

6.2 Abiotische Faktoren

6.2.1 Naturräumliche Gliederung und Ortsbild

Nach der naturräumlichen Gliederung Hessens liegt das Planungsgebiet innerhalb des "Marburg-Gießener Lahntales" und ist hier der Untereinheit "Gießener Becken" zuzuordnen. Das Gießener Becken ist als praktisch waldfreies Gebiet zu charakterisieren. Die früher dominierende Landwirtschaft ist gegenüber vordringender Bebauung rückläufig.

Während der bereits rechtskräftige Geltungsbereich des B-Planes "Wiesenborn" durch seine kleingärtnerischen Nutzung in relativ ebener Lage mit nur geringfügiger Neigung nach Süden in Richtung Lahn geprägt wird, wurde die Erweiterungsfläche gewerblich für Lagerflächen genutzt. Die Parzelle Nr. 76 ist offen einsehbar. Randlich wachsen Brombeergestrüppe, die Fläche ist ansonsten weitgehend gehölzfrei. Auf den mit verschiedenem Pflaster, Splitt oder auch nur verdichtetem Boden lagern ungeordnet noch Reste von Grabmalen und Natursteinmaterialien. Eine krautige Ruderalflur wächst von den Randbereichen ein. Die Parzellen 75 und 186/2 wurden von einem Gerüstbauer als Lager genutzt. Hier sind jedoch zum einen hohe Sichtschutzzäume aus Holz vorhanden, zum anderen besteht eine Lagerhalle für die Gerüste und ein Bürogebäude. Vegetation in Form von Gehölzaufwuchs, ruderalen Staudenfluren und Trittrasen liegt randlich der Grundstücksfläche.

Umliegend befinden sich Wohn- bzw. Mischbebauung und die weiträumigen Parkplatzflächen eines Einkaufsmarktes. Die Geländehöhe liegt bei ca. 160 - 150 m ü NN. Beeinträchtigt wird das Gebiet durch die starke Verkehrsbelastung der L 3285, die im Osten vorbeiführt (Dammstraße).

6.2.2 Geologie / Pedologie

Geologisch bestimmend sind junge Hochflutablagerungen des Lahntales aus Lehm, Sand und Kies.

Daraus entwickelten sich grundwasserbeeinflußte Auenböden, Gleye, örtlich auch Anmoorgleye. Die entsprechende Bodenart ist als schluffig-sandiger Lehm bis toniger Lehm anzusprechen.

Ihre Eignung für die Landwirtschaft, insbesondere den Ackerbau, ist gut.

6.2.3 Hydrologie

Der Untergrund des Rheinischen Schiefergebirges ist i.a. nur ein schlecht durchlässiger Kluftgrundwasserleiter. Sein gebirgiger Teil ist deshalb Grundwassermangelgebiet. Die mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk liegt bei nur etwa 2 - 5 l/s.

Die Grundwasserhärte schwankt in den Talauen erheblich bei einem Spektrum von 8° - 18° welches als mittelhart bis ziemlich hart ZU bezeichnen Verschmutzungsempfindlichkeit liegt durch das Zusammenwirken von schlecht durchlässigen Grundwasserleitern im unteren Bereich.

An Fließgewässern ist lediglich ein am östlichen Rand des bereits ausgewiesenen Kleingartengebietes verlaufender Graben vorhanden. Er ist als periodisch wasserführend einzustufen, wobei auch Oberflächenwasser von der Landesstraße sowie von der Parkplatzfläche aufgenommen werden. Die ca. 1 m tief eingeschnittenen, steilen Ufer sind grasbewachsen und werden regelmäßig gemäht. Staudensäume können sich u.a. daher nicht ausbilden. Einige Gärten sind nur mittels über den Graben geführte Holzstege erreichbar. Abfälle wurden im Gewässerbett vorgefunden.

Das Hochwasserschutzgebiet (Ü II) der Lahn erstreckt über einen Großteil des Plangebietes.

Im Erweiterungsbereich zum Bebauungsplan befinden sich keine offenen Gewässer.

6.2.4 Klima

Großräumig sind kontinentale Klimaverhältnisse zu beobachten. Kennzeichnende Merkmale gegenüber ozeanischem Klima sind

- geringere Niederschlagssummen (ca. 600 700 mm)
- extremere Temperaturen mit einer höheren Amplitude im Jahresgang (Durchschnittstemperatur 8° - 9° Celsius)
- geringere Windgeschwindigkeiten
- ein Regenmaximum im Sommer.

Kleinklimatisch wird das Planungsgebiet von der Auenlage geprägt. So kommt es in windschwachen und klaren Nächten in der bodennahen Luftschicht zur Kaltluftbildung und einer nach Süden mit dem Geländegefälle verlaufenden Frischluftbewegung.

Das Geländeklima ist aufgrund der nur geringfügigen Reliefenergie als homogen zu bezeichnen.

Untersuchungsfläche bedingt durch die Ansonsten weist die Nutzungsstrukturen mikroklimatisch unterschiedliche Bedingungen auf. Je nach Höhe und Dichte des Bewuchses variiert die Beschattung, Intensität der Aufheizung oder die mikroklimatische Luftzirkulation.

Die weitgehend unbebaute Lagerfläche der Parzelle Nr. 76 stellt ein Frischluftentstehungsgebiet dar. Allerdings bedingt durch die Flächengröße und teilweise Befestigung nur von geringer Bedeutung. Die Lagerfläche des Gerüstbaubetriebes besitzt keine klimatischen Potentiale.

6.2.5 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

Im Planungsgebiet gibt es keine rechtsverbindlich festgesetzten Naturdenkmale.

6.3 Biotische Faktoren

6.3.1 Potentielle natürliche Vegetation

Mit dem Begriff "potentielle natürliche Vegetation" (pnV) werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich auf einem Standort entwickeln, wenn der Mensch nicht eingreift. Hierbei handelt es sich i.d.R. um Waldgesellschaften, die sich in einem ökologischen Gleichgewicht befinden. Die Gehölze der pnV geben demnach wertvolle Hinweise zur ökologisch sinnvollen Artenwahl bei Be-pflanzungsmaßnahmen.

Auf der Planungsfläche würde sich der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo luzuloides-Fagetum) einstellen.

Bei Beendigung der anthropogenen Nutzungen im Planungsgebiet und seiner Umgebung würden sich folgende Schlußgesellschaften einstellen:

Im Bereich der Aue ist die Gesellschaft des Hainmieren-Schwarzerlenwaldes (Stellario nemorum-Alnetum glutinosae) mit der Schwarzerle (Alnus glutinosa) anzunehmen. Die Krautvegetation wird von Waldziest (Stachys sylvatica), Rühr-mich-nicht-an (Impatiens nolitangere), Große Brennessel (Urtica dioica) und Mädesüß (Filipendula ulmaria) bestimmt. Dazu kommt fragmentarisch der Bruchweiden-Auenwald (Salicetum albae) mit Bruch-Weide (Salix fragilis) und Silberweide (Salix alba).

Auf mäßig nährstoffreichem, lehmigem Sand und Lehmen, stets auf vernäßten bzw. staunassen Böden entwickelt sich der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario holosteae-Carpinetum betuli). Er stellt den Übergang zwischen dem Ufergehölzsaum und dem Hainsimsen-Buchenwald der anschließenden, nicht mehr überschwemmten Lagen dar.

Bestandsbildende Baumarten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior) und Stieleiche (Quercus robur). In der Strauchschicht kommen Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) und Haselnuß (Corylus avellana) vor. 6.3.2 Reale Vegetation

Kartierung der Nutzungstypen gem. KV

Im Untersuchungsgebiet wurden die nachfolgend beschriebenen Nutzungstypen der Wertliste gem. Anlage 3 der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01.09.2005 kartiert.

02.400 Gebüsche

Das Grundstück Parzelle Nr. 76 weist entlang des umlaufenden Maschendrahtzaunes (1,50 m hoch auf Betonsockel) ein Brombeergebüsch (Rubus fruticosus) auf. Während der Gehölzbestand entlang der Südseite eher spärlich ist, weisen die übrigen Seiten eine geschlossene, ca. 1 m ausgedehnte Gebüschbreite auf, die sich zum Teil bis auf ca. 3 m in

das Grundstück hinein ausweitet. Im Nordwesten des Grundstücks kommt Aufwuchs von Hartriegel (Cornus sanguinea) hinzu. An der südlichen Grundstücksgrenze kommt vereinzelt Holunder (Sambucus nigra) auf, der nach Südosten zunimmt. Waldrebe (Clematis vitalba) rankt am Maschendrahtzaun zwischen zur benachbarten Parzelle Nr. 75.

09.120 kurzlebige Ruderalfluren / 09.220 ausdauernde Ruderalfluren

Auf den Lagerflächen des geplanten Änderungsbereichs zum B-Plan "Wiesenborn" entwickelte sich ein Mosaik aus kurzlebigen sowie ausdauernden Ruderalfluren. Sie dehnen sich auf Parzelle von den Randflächen in Richtung Grundstücksmitte aus. Parzelle Nr. 75 besitzt nur einen sehr geringen Anteil an Ruderalvegetation, die sich kleinstflächig in Randbereichen entwickelte.

An kurzlebigen Ruderalfluren sind Arten der Quecken-Ackerwinden-Gesellschaft (Agropyro repentis-Convolvuletum arvensis) vertreten. So kommen Weiße Melde (Chenopodium album), Ackerwinde (Convolvulus arvensis) und Quecke (Agropyron repens) vor. Zudem finden sich die Taube Trespe (Bromus sterilis), Klettenlabkraut (Galum aparine) und Kanadisches Berufkraut (Conyza canadensis) ein.

Typische Arten der ausdauernden Ruderalfluren sind dagegen Große Brennessel (Urtica dioica), Schafgarbe (Achillea millefolium), Giersch (Aegopodium podagraria), Rispengras (Poa trivialis), Weiße Taubnessel (Lamium album), Breitwegerich (Plantago major), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Knäuelgras (Dactylis glomerata). Die Arten Rainfarn (Tanacetum vulgare) und Beifuß (Artemisia vulgaris) zeigen die Gesellschaft des Rainfarn-Beifuß-Gestrüpps (Tanaceto vulgaris-Artemisietum vulgaris) an.

Zwischen den Pflanzengesellschaften der kurzlebigen und ausdauernden Ruderalfluren gibt es Überschneidungen der Arten (z.B. Quecke, Brennessel).

Die Parzelle Nr. 75 besitzt randlich sporadischen Gehölzaufwuchs. Zu nennen sind Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Brombeere (Rubus fruticosus).

10.510 Versiegelte Flächen

Abzweigend von der Kirchstraße verläuft ein bituminöser Erschließungsweg in östliche Richtung und erschließt so die Erweiterungsgrundstücke von der Südseite. Auch entlang der westlichen Seite der Erweiterungsfläche Parzelle Nr. 76 sowie der östlichen Seite der Parzelle Nr. 75 verlaufen bituminös befestigte Wege.

Lagerflächen der Parzelle Nr. 76 sind mit unterschiedlichem Pflasterbelag (Betonsteinpflaster) befestigt.

10.530 Schotter, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

Das Gelände der Parzelle Nr. 76 (Lager Steinmetzbetrieb) wird durch eine gabelförmige mit anliegenden Lagerflächen erschlossen bzw. Wegeführung Hauptwegeführung wurde mit einer stark verdichteten Splittdecke / verdichteter Erde befestigt. Auch die Lagerflächen wurden mit Splitt bzw. gestampfter Erde befestigt.

Auch die Lager- bzw. Fahrflächen des Lagers für Gerüstbau sind in verdichtetem Erdmaterial, sowie Splitt befestigt.

10.710 Dachfläche, nicht begrünt

Auf der Parzelle Nr. 75 befindet sich an der Westseite eine offene Lagerhalle für Gerüstbaumaterial. Die Wände bestehen aus Wellblechplatten, das Flachdach ist aktuell abgedeckt. Dazu kommt an der Südseite ein kleiner, offener Schuppen mit Pultdach, ebenfalls eine Wellblechkonstruktion. Ein möglicherweise ehemals als Büro oder für Aufenthalt genutztes Gebäude befindet sich an der Nordseite. Es wurde in Holzbauweise mit Satteldach errichtet. Das Gelände ist umseitig mit Sichtschutzwänden aus Holz abgeschirmt.

09.160 Straßenränder

Die Parzelle Nr. 187 ist als grasiger Seitenstreifen zum bituminösen Weg ausgebildet. Eine Grabenführung ist oberflächlich nicht vorhanden (ev, verrohrt). Der Bereich wird intensiv für den Hundeauslauf genutzt. Typische Gräser sind Rispengras (Poa annua), Wiesenrispengras (Poa pratensis), Knäuelgras (Dactylis glomerata), Quecke (Agropyron repens) und Weidelgras (Lolium perenne),

Blütenpflanzen sind von untergeordneter Bedeutung. Zu nennen sind Ehrenpreis (Veronica filifornis), Gänseblümchen (Bellis perennis), Gewöhnliche Prunelle (Prunella vulgaris), Gemeine Schafgarbe (Achillea millefolium), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus repens), Stumpfblättriger Ampfer (Rumex obtusifolia), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Weißklee (Trifolium repens).

6.3.3 Tierwelt

Die innerstädtische Lage und die relativ geringe Flächenausdehnung der Ruderalvegetation beeinflussen die potentielle Tierwelt negativ. Folgende Arten sind dennoch möglich:

Asseln wie die Kellerassel, Mauerassel und Rollassel zersetzen totes Pflanzenmaterial und verarbeiten es zu Humus. Sichtbar werden diese Asseln häufig beim Aufnehmen von Steinen oder Brettern. Nach der Bildung von ausreichend Bodenschicht folgen Regenwürmer. Auch Schnecken, insbesondere Nacktschnecken (Garten-Wegschnecke Netz-Ackerschnecke), kommen häufig vor. Weitere Tiere der Ruderalfluren sind Tausendund Hundertfüßer, Laufkäfer und Kurzflügelkäfer.

Etwa 20 verschiedene heimische Bockkäfer sind an Wildkräuter als Brutpflanzen gebunden. Ihre Larven entwickeln sich u.a. in Stengel und Wurzel von Schafgarbe, Rainfarn oder Beifuß.

Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Weichkäfer, Rüssel- und Blattkäfer, Blattwespen, Halm- und Bohrfliegen sind weitere Insektengruppen, die Ruderalfluren nutzen. So treten z.B. in Verbindung mit Korb- und Lippenblütlern gerne Hummelarten wie Erdhummel, Acker-Hummel und Garten-Hummel in Ruderalfluren auf.

Insbesondere Brennesseln besitzen eine wichtige Funktion als Futterpflanzen für die Entwicklung von Tagfaltern. Landkärtchen, Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge, Admiral, Distelfalter und C-Falter leben im Raupenstadium von der Brennessel als Futterpflanze. Die unscheinbaren Wegericharten dienen allein 48 verschiedenen Falterarten als Futterpflanze, der Löwenzahn 41 Arten, die Brennessel 25 Arten.

Charakterarten der Avifauna für diesen Bereich sind Girlitz, Feldsperling, Klappergrasmücke und Heckenbraunelle. Dazu treten die Arten des Siedlungsraumes auf. Zu nennen sind Türkentaube, Star, Haussperling, Buchfink, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Amsel und Grünfink.

Lage und Ausdehnung der Vegetationsflächen führen dazu, dass die Biotopfunktion vorrangig als Nahrungsstätte und Überwinterungsstätte (Insekten) zu sehen ist. Als Brutoder Geburtsstätte für Säuger und Vogelarten sind sie aufgrund der Biotopstruktur (fehlende Bäume, Einsehbarkeit bzw. Störpotential) weniger geeignet.

6.4 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt wird aufgrund der Siedlungsrandlage intensiv für die Ausführung von Hunden genutzt. Die brachgefallenen Lagerflächen und insbesondere die Hochbauten incl. Sichtschutz der Parzelle Nr. 75 und Teilen der Parzelle Nr. 186/2 sind optisch wenig ansprechend und wirken visuell beeinträchtigend.

Die vorkommenden Bodentypen bilden keine Extremstandorte für den Naturschutz.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine naturhistorisch oder geologisch bedeutenden Böden oder aufgrund historischer acker- und kulturbaulicher Methoden kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Bodengesellschaften sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weitgehend verbreitet.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer geringen bis mäßigen Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

Klimatische Funktionen überörtlicher Bedeutung besitzt die Planungsfläche nicht.

Die vorhandenen Nutzungs- bzw. Biotoptypen weisen eine vom Menschen deutlich veränderte Vegetation auf. Der Natürlichkeitsgrad ist als gering einzustufen. Befestigte Bereiche sind ohne Vegetation und damit als künstlich zu bewerten.

Der Natürlichkeitsgrad erlaubt Rückschlüsse auf den noch wirksamen Anteil an biotischer Selbstregulation als einem entscheidenden Kriterium und Faktor für die ökologische Stabilität und das Regenerationsvermögen von Biotopen. Dieses Regenerationsvermögen ist in natürlichen Ökosystemen am größten und nimmt mit abnehmender Natürlichkeit gleichfalls ab.

Für das Plangebiet ist eine kurze Entwicklungsdauer von ca. 1 - 3 Jahren zugrunde zu legen. Davon ausgehend ist eine Ersetzbarkeit (im Sinne einer Wiederherstellbarkeit) prinzipiell gegeben.

Die Vielfalt der Biotopstrukturen innerhalb des geplanten Baugebietes ist als gering einzustufen. Es kommen keine geschützten bzw. seltenen Tier- und Pflanzenarten vor. Es bestehen für das Plangebiet keine Unterschutzstellungen nach Naturschutzrecht.

Insgesamt ist die Erweiterungsflächet als von geringer Wertigkeit einzustufen.

Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft 6.5

6.5.1 Landschaftsbild

Durch die Lage im Anschluss an die Wohnbebauung und die unmittelbare Benachbarung zum bereits ausgewiesenen Kleingartengebiet B-Plan Nr. 300 "Wiesenborn" ist der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen Gartennutzung und Siedlungsbereich gegeben.

Die Ausweisung der aktuell als Lager für Gerüstbaumaterialien genutzten Parzelle Nr. 75 und Teilen der Parzelle Nr. 186/2 als Kleingartenfläche wird sich positiv auf das Landschaftsbzw. Ortsbild auswirken. Die derzeitigen Bauten und der hohe Sichtschutzzaun stellen eine optische Beeinträchtigung dar und wirken auf den durchschnittlich sensibilisierten Betrachter abweisend und störend. Die Ausweisung bzw. Ermöglichung von offenen Grünflächen mit nur gering dimensionierten baulichen Anlagen fügt sich dagegen in das Umfeld visuell ein. Neben der Erholungsfunktion für die Gartennutzer entstehen auch positive Erholungseffekte für die Besucher im Raum.

Die Ausweisung einer Parkplatzfläche auf der Parzelle Nr. 76 steht funktional in direkter Verbindung mit den anliegenden Kleingärten und den Wohnbauflächen. Die bisher als Lagerfläche für Naturstein- und Baumaterialien genutzte Fläche wird ebenfalls visuell durch die Ausweisung als Parkplatzfläche gewinnen. Die zu beachtende Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar sorgt dafür, das eine Überstellung mit Bäumen und raumgliedernde Pflanzungen vorgesehen werden. Dazu kommen die geplanten abschirmenden Hecken nach Norden und Osten. Der Verlust der Ruderalflur und des Brombeergebüschs fällt dagegen optisch nicht ins Gewicht. Wiederum vom durchschnittlich sensibilisierten Betrachter ausgehend (der bei diesen Betrachtungen der Maßstab sein muss), wird ihr Verlust gegenüber der Um- und Durchgrünung der Parkplatzanlage, ja selbst die befestigten Parkplatzflächen als positiver gegenüber den ungeordneten Lagerflächen wahrgenommen werden.

Nennenswerte Sichtexpositionen bestehen nicht.

Es erfolgt somit keine Verschlechterung, sondern eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

6.5.2 Boden

Die Rücknahme der Lagerflächen und Gebäude des Gerüstbaubetriebes mit Ausweisung der Fläche für eine zukünftige Kleingartennutzung führt zu einer Reduzierung der überbauten Fläche von ca. 348,00 gm (vorhandene Gebäude) auf max. 50 gm (Gartenhütte u. Treibhaus von max. 2 Gärten) um also ca. 298 qm. Dazu kommt der Rückbau der Befestigungen von ca. 526,00 qm auf max. zulässige 47,00 qm.

Damit wird eine erhebliche Verbesserung der Bodenfunktionen für diesen Bereich erzielt.

Bei der Umwandlung der Lagerfläche des Steinmetzbetriebes in einen öffentlichen Parkplatz wird die vollversiegelte Befestigung in Höhe von ca. 50 qm rückgebaut. Die vorhandene wasserdurchlässige Befestigung von ca. 700,00 qm wird jedoch durch die Parkplatzbefestigung auf ca. 871,00 qm erhöht. Allerdings werden auch die Befestigungen des Parkplatzes wasserdurchlässig sein.

Bei der Versiegelung wird die natürliche Wasserspeicherkapazität des gewachsenen Bodens ausgeschaltet und die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unterbunden. Infolge dessen wird der Grundwasserhaushalt durch höhere Verdunstung und schnellere Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter negativ beeinflusst. Außerdem entstehen als Auswirkungen der Versiegelung Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt.

6.5.3 Hydrologie

Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer von der Planung berührt.

Die geplante Ausweisung von Kleingarten ermöglicht durch den Rückbau vorhandener Bebauung und Befestigung eine deutliche Erhöhung der Infiltrationsfläche. Die Umwandlung der Lagerfläche des Steinmetzbetriebes in einen öffentlichen Parkplatz erhöht dagegen den Anteil an befestigter Fläche um 121 gm. Diese werden jedoch

wasserdurchlässig angelegt. Somit bleibt die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt erhalten.

Die Rodung der Gebüsche wirkt mindernd auf Speicher- und Filterwirkungen der Vegetation auf Oberflächenwasser.

Innerhalb der zukünftigen Kleingartenfläche ist die Verwendung von Spritz- und Düngemitteln wahrscheinlich. Bei Verwendung, Beseitigung und unsachgemäßer Lagerung dieser Stoffe sind durch Ausspülungen Verunreinigungen des Grundwassers möglich.

6.5.4 Klima

Durch den Rückbau der Lagerfläche und Bauten der Parzelle Nr. 75 und die Anlage von Kleingärten wird sich die frischluftproduzierende Vegetationsfläche deutlich erhöhen. Zudem ist mit einer Zunahme des mikroklimatischen Leistungspotentials durch stärkeren Bewuchs und Strukturierung mit Gehölzen zu rechnen.

Die Zunahme der befestigten Flächen um ca. 121 qm auf der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche wird sich durch Vegetationsflächenverlust ungünstig auswirken. Allerdings wird diese kaum messbare kleinklimatische Veränderung durch die Begrünung des Parkplatzes, insbesondere die Überstellung mit Laubbäumen und die Heckenanpflanzung kompensiert.

Befestigte Flächen führen generell zu einer höheren Wasserverdunstung, wodurch weniger Wärme umgesetzt wird, so dass insgesamt eine Erhöhung der Lufttemperatur eintritt.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr sind als geringfügig vernachlässigbar.

6.5.5 Pflanzen- und Tierwelt

Die Ausweisung von Kleingartenfläche auf der bisher als Lager für den Gerüstbau genutzten Parzelle Nr. 75 und Teilen der Parzelle Nr. 186/2 bewirkt den Verlust von max. etwa

100 gm kurzlebiger sowie ausdauernder Ruderalfluren von mittlerem Biotopwert

Die vorhandene wasserdurchlässige Befestigung von ca. 526 qm sowie Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 348 gm werden zurückgebaut. Ihr Biotopwert ist nur sehr gering.

Statt dessen ist unter Berücksichtigung einer sinnvollen Flächenausnutzung auf der Fläche die Anlage von zwei Kleingärten möglich. Die Festsetzungen erlauben die Errichtung von Kleinbauten bis zu max. 25 qm je Garten, sowie bis zu 5 % wasserdurchlässige Befestigung von der Grundstücksfläche (47 qm). Somit werden mindestens 877 qm als Kleingarten angelegt. Ausgehend von den Festsetzungen zur Bepflanzung und der allgemein üblichen Gartenstruktur werden diese den Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil zugeordnet.

Die gärtnerisch genutzten Flächen weisen ein verhältnismäßig hohes Artenspektrum an Pflanzen auf. Dabei können insbesondere Obstbäume wichtige ökologische Funktionen übernehmen (Landschaftsbildverbesserung, Biotopwert). Durch die anthropogene Nutzung bietet dieser Bereich vorwiegend solchen Tierarten einen Lebensraum, die entsprechend unempfindlich und hinsichtlich der Biotopansprüche weniger anspruchsvoll sind.

Die Arten der Ruderalflora sind in diesem Bereich gleichfalls einem hohen Störpotential ausgesetzt. Dennoch ist gegenüber der Ruderalflora bei einem intensiv gepflegten Garten eine Einschränkung des Biotoppotentials für Insekten möglich. Erhebliche Eingriffe in die Tierwelt finden jedoch aufgrund der geringen faunistischen Bedeutung der Lagerfläche nicht statt (geringe und isolierte Biotopfläche).

Die Ausweisung der Parkplatzfläche auf der bisher als Lager für Naturstein- und Baumaterialien genutzten Parzelle Nr. 76 und ihre Erschließung führt zum Verlust von ca.

165 qm Gebüsch (überwiegend Brombeere) von mittlerem Biotopwert 281 qm kurzlebiger sowie ausdauernder Ruderalfluren von mittlerem Biotopwert

78 qm Straßen-/Wegerand von geringem Biotopwert

Dazu kommen versiegelte Flächen von ca. 350 gm und wasserdurchlässige Befestigung von ca. 700 qm von sehr geringem Biotopwert.

Die in diesem Bereich vorgesehene Ausweisung einer Parkplatzanlage wird unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Wetzlar und der grünordnerischen Gestaltung folgende Vegetationsflächen ermöglichen:

Ca.

198 gm Heckenpflanzung mittlerer Biotopwert 137 am Bodendecker mit

9 Laubbäumen überstellt mittlerer Biotopwert

871 gm wasserdurchlässige Befestigung von geringem Biotopwert werden angelegt.

68 gm Straßen-/Wegerand von geringem Biotopwert bleiben erhalten

Es werden ca. 300 gm versiegelte Erschließungsfläche erhalten werden.

Dadurch wird der Verlust des Brombeergebüschs kompensiert. Der Verlust an Ruderalflora wird rechnerisch durch die deutliche Verbesserung der Lagerfläche durch die Ausweisung von Kleingarten ausgeglichen.

Die Arten der Ruderalflora werden durch die Anlage des Parkplatzes verdrängt. Erhebliche Eingriffe in die Tierwelt finden jedoch auch hier aufgrund der geringen faunistischen Bedeutung der Lagerfläche nicht statt (isolierte Biotopfläche und entsprechend isolierte Populationen, keine Artenschutzrelevanz für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten).

6.6 Zusammenfassung

Die Erweiterungsfläche wird aktuell geprägt durch gewerbliche Lagerflächen. Die Umwidmung in Kleingartenfläche wird neben einer bedeutenden Verbesserung des Orts-/ Landschaftsbildes und der Zuführung der Fläche für die private Erholungsnutzung auch eine deutliche Verbesserung der Bodenfunktionen durch reduzierte Flächenversiegelung bewirken. Dazu kommt die Erhöhung an Infiltrationsfläche und Speicher- bzw. Filterkapazität für anfallendes Oberflächenwasser. Die umfangreiche Zunahme an strukturreicher Vegetationsfläche führt zu einer Erhöhung des Artenspektrums bei Pflanzen und Tieren sowie positiven kleinklimatischen Effekten. Somit ist dieser Teil der vorgesehenen Bebauungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sehr positiv zu bewerten.

Die Ausweisung einer Parkplatzfläche auf dem derzeitigen Lagerplatz ist hinsichtlich der optischen Veränderungen als positiv zu werten, da der durchschnittlich sensibilisierte Betrachter eine geordnete Freifläche einer offenen, ruderalisierten Lagerfläche vorzieht. Eine Aufwertung des Erholungspotentials findet nicht statt. Die nötigen Befestigungen führen zu einer geringen Erhöhung der negativen Wirkungen wie Verlusten an Bodenfunktion. geringe Speicher-Filterfunktion Oberflächenwasser, Einschränkungen für Frischluftproduktion und Vegetationsflächenverlust. Aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Befestigung liegt die Eingriffserheblichkeit im unteren Bereich.

Zur Kompensation ist neben einer wasserdurchlässigen Befestigung die Überstellung mit Laubbäumen und eine gliedernde bzw. abschirmende Pflanzung nötig.

6.7 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

6.7.1 Eingriffsminimierung

Zur Minimierung der Eingriffe wird auf die Maßnahmen des Kap. 5.0 / A. Planungsrechtliche Festsetzungen, B. Grünordnerische Festsetzungen sowie C. Gestaltungsfestsetzungen verwiesen.

6.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme: Heckenpflanzung

§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Ziel der Maßnahme:

- * bessere Einbindung in das Landschaftsbild
- * Biotopaufwertung
- * Verzögerung des Oberflächenwasserabflußes (Speicherund Filterwirkung)
- * Kleinklimatische Verbesserung

Beschreibung: Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Parzelle Nr. 76 sind in einer Breite von 3 m Abpflanzungen vorzunehmen. Möglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken

Gesamtfläche: ca. 198 gm

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x v., o.B., 60-100

Heister, 2 x v., o.B., 150-200

Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte

Arten der Pflanzliste III zu verwenden.

Kosten:

198 qm Heckenpflanzung je qm 15,-€

2.970,00€

Geschätzt

zuzügl. gesetzl. MwSt

Maßnahme: Pflanzung von Bäumen und Bepflanzung der Pflanzbeete §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Ziel der Maßnahme:

- * bessere Einbindung in das Landschaftsbild
- * Biotopaufwertung
- * Verzögerung des Oberflächenwasserabflußes (Speicherund Filterwirkung)
- * Kleinklimatische Verbesserung

Beschreibung: Innerhalb der Parzelle Nr. 76 sind unter Berücksichtigung der

Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar, § 4 (7) je 6 Stellplätze ein geeigneter Baum aus der Pflanzenliste I mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nach der gm zu Stellplatzverordnung erforderliche raumgliedernde Bepflanzung mit mind. 25 qm ist ab einer Stellplatzfläche von mehr als 500 qm erforderlich.

Es sind werden entsprechend diesen Vorgaben 9 Bäume zu pflanzen. Für fachgerechte Verankerung und Baumschutz ist zu sorgen. Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m. Db. STU 20 – 25 cm Die Pflanzflächen von ca. 137 qm sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Kosten:

9 Bäume je 1000,00 €

9.000,00 €

Geschätzt

137 gm Bodendecker je gm 5,00 € 685,00 €

9.685.00 €

zuzügl. gesetzl. MwSt

6.7.3 Flächenbilanz

Bestand Kleingärten Typ-Nr. Standard-Nutzungstyp WP/q	m	Flächengröße (qm)	Wertzahl
09.120 Kurzlebige Ruderalfluren /	111	Tidoriongrosse (q/rr)	WORLD
09.220 Ausdauernde Ruderalfluren*	29	100,00	2.900,00
10.530 wasserdurchlässige Befestigung	6	526,00	3.156,00
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	348,00	1.044,00
Zwischensumme		974,00	7.100,00
Parkplatz / Erschließung			
Typ-Nr. Standard-Nutzungstyp WP/q			<u>Wertzahl</u>
02.400 Hecke / Gebüsch	27	165,00	4.455,00
09.120 Kurzlebige Ruderalfluren / 09.220 Ausdauernde Ruderalfluren*	29	281,00	8.149,00
09.160 Straßenränder	13	78,00	1.014,00
10.510 versiegelte Flächen	3	300,00	900,00
10.510 versiegelte Flächen (Pflaster)	3	50,00	150,00
10.530 wasserdurchlässige Befestigung	6	700,00	4.200,00
Zwischensumme		1.574,00	<u> 18.868,00</u>
Summe		2.548,00	25.968,00
Planung Kleingärten Typ-Nr. Standard-Nutzungstyp WP/qi	m	Flächengröße (qm)	Wertzahl
10.530 wasserdurchlässige Befestigung	6	47,00	282,00
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	50,00	150,00
11.223 Kleingartenanlage	20	877,00	17.540,00
Zwischensumme		974,00	17.972,00
Parkplatz / Erschließung			
Typ-Nr. Standard-Nutzungstyp WP/qi		Flächengröße (qm)	<u>Wertzahl</u>
02.400 Heckenpflanzung	27	198,00	5.346,00
04.210 Baumpflanzung 9 Stück je 5 qm**	31	45,00	1.395,00
09.160 Straßenränder	13	68,00	884,00
10.510 versiegelte Flächen	3	300,00	900,00
10.530 wasserdurchlässige Befestigung	6	871,00	5.226,00
11.221 Bodendecker	14		1,918,00
Zwischensumme		1.574,00	15.669,00

33.641,00 Summe 2.548,00

Wertdifferenz: + 7.673,00

Die prognostizierten Eingriffe werden somit vollständig kompensiert.

Erläuterungen

09.120 Kurzlebige Ruderalfluren /

09.220 Ausdauernde Ruderalfluren*

Aufgrund der kleinteiligen Verzahnungen bzw. Biotoptypüberschneidungen wurde eine Zusammensetzung von jeweils 50 % angenommen und der Wert gemittelt.

04.210 Baumpflanzung 9 Stück je 5 qm**

Die vorgesehenen Bäume werden eine Mindestpflanzgröße von STU 20 – 25 cm besitzen. Bei Einzelbäumen wird die im Bereich ihrer Kronentraufe befindliche Fläche aufgewertet.

7.0 Infrastruktur

Die Erschließung des Geländes erfolgt durch drei öffentliche Fußwege, abzweigend von der "Untergasse". Von diesen zweigen weitere Fußwege ab.

Die Erweiterungsfläche zum B-Plan "Wiesenborn" ist durch bituminös befestigte Wege südseitig, westseitig und ostseitig erschlossen.

Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher über Versickerung.

Eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie eine Entsorgung von Abwasser sind nicht vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung zurückgehalten wird, wie bisher auf den Grundstücken zu versickern.

8.0 **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten bekannt.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsgelände ist bereits ausreichend parzelliert. Grunderwerb ist nicht erforderlich. Besondere bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10.0 Kosten der Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entfallen, da die bisherige Infrastruktur ausreichend