

STADT WETZLAR



B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan
gem. § 13a BauGB**

Naunheim Nr. 6

„Am Kochsgarten“, 1. Änderung

Beg12_herrenwiese_1Aenderung.doc

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Lage des Planungsgebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	4
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar.....	5
3.3 Bebauungsplan „Am Kochsgarten“.....	6
3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen.....	7
3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	7
3.4.2 Schutzgebiete	7
4. Städtebauliche Situation.....	8
4.1 Derzeitige Nutzung.....	8
4.2 Erschließung	8
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	8
5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
5.2 Städtebauliche Festsetzungen	9
5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.....	9
5.2.2 Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2.1 Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie von Vergnügungsstätten.....	10
5.2.2.2 Ausschluss von Einzelhandel	11
5.2.2.3 Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartige Betriebe	11
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.4 Bauweise und Baugrenzen.....	12
6. Artenschutz	12
7. Flächenbilanz	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient primär der Anpassung der Bauleitplanung an die Zielsetzung der Raumordnung. Durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 besteht ein sog. „Einzelhandelsausschluss“ in Gewerbe- und Industriegebieten (vergleiche RPM 2010, Kapitel 3.1). Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Kochsgarten“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan besitzt seit dem 14.05.1971 Rechtskraft. Ihm liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde, wonach großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig ist. Der Bebauungsplan bietet zur Steuerung des Einzelhandels keine geeignete Rechtsgrundlage. Dementsprechend soll der Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage geändert und der Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung betreffend Ausschluss von Einzelhandel soll der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Zielsetzung der Raumordnung angepasst werden.

Um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten soll darüber hinaus auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden. In den Gewerbegebieten innerhalb des Stadtgebiets von Wetzlar ist ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Nutzungen zu verzeichnen, der dem gewerblichen Charakter dieser Gebiete nicht entspricht. Insbesondere liegen Anfragen aus dem Einzelhandelsbereich, für Vergnügungsstätten, aber auch aus dem Bereich kirchlicher und kultureller Nutzungen vor.

Diese Nutzungen sind in der Regel dadurch begünstigt, dass durch eine höhere Gewinnerzielung auch höhere Miet- oder Bodenpreise gezahlt werden können. Eine daraus resultierende Bodenpreisentwicklung kann dazu beitragen, dass ein Verdrängungswettbewerb mit nachteiligen Auswirkungen für die verbleibenden Gewerbebetriebe entsteht, der die Funktion des Gebietes in Frage stellen kann. Im Hinblick auf die generelle Zielsetzung der Bebauungsplanänderung, das Plangebiet vorrangig für gewerbliche Betriebe sowie für Handwerksbetriebe vorzubehalten, aber auch um mögliche städtebauliche Spannungen bereits im Vorfeld zu unterbinden, sollen gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierzu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

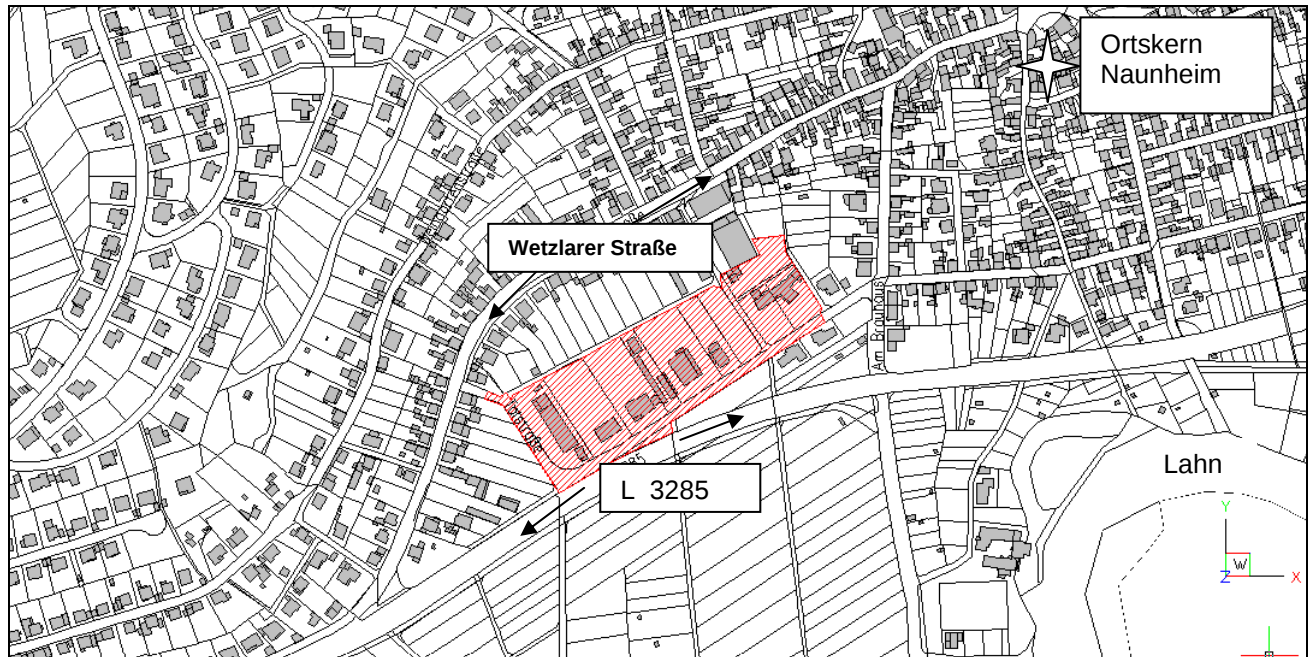
2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kochsgarten“, 1. Änderung liegt am südlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Naunheim.

Er befindet sich

- nördlich der Landesstraße L 3285,
- östlich der Talstraße,
- südlich der Bauzeile entlang der Wetzlarer Straße und
- westlich der Bauzeile entlang der Straße Am Brauhaus.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Lage des Plangebietes:



(Abb. 1 Lageplan)

Er besitzt eine Größe von ca. 2,24 ha.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wird das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dargestellt. Die Planung entspricht in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2010)

Im Folgenden bedarf es jedoch einer Anpassung an den Regionalplan. Zum Einzelhandel trifft der Regionalplan folgende Zielaussage:

„Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 59, Kap.5: 5.4 – 10 (Z))

Auch für rechtsverbindliche Bebauungspläne oder bislang unbeplante Gebiete bestehen im Hinblick auf eine raumverträgliche Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten Anpassungspflichten (§ 1 Abs. 4 BauGB), um aus raumordnerischer Sicht unzulässige Fehlentwicklungen im Einzelhandel zu verhindern. Die Gemeinden haben (gemäß Beschluss des VGH Kassel vom 10. September 2009, Az.: 4 B 2068/09) die Verpflichtung, unabhängig von konkreten Bauvoranfragen oder Bauanträgen – ihre rechtsverbindlichen Bebauungspläne möglichst frühzeitig auf deren Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen und an die raumordnerischen Ziele anzupassen. So können mögliche Entschädigungsforderungen z. B. bei Bauanträgen, die im Vertrauen auf rechtskräftige, aber nicht mit den aktuellen Zielen des Regionalplans vereinbare Bebauungspläne gestellt wurden, gar nicht erst entstehen.“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, Seite 61).

Der Bebauungsplan „Am Kochsgarten“ erlangte am 14.05.1971 Rechtskraft. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde, wonach großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten unbegrenzt zulässig ist. Insofern unterliegt er dieser Anpassungspflicht.

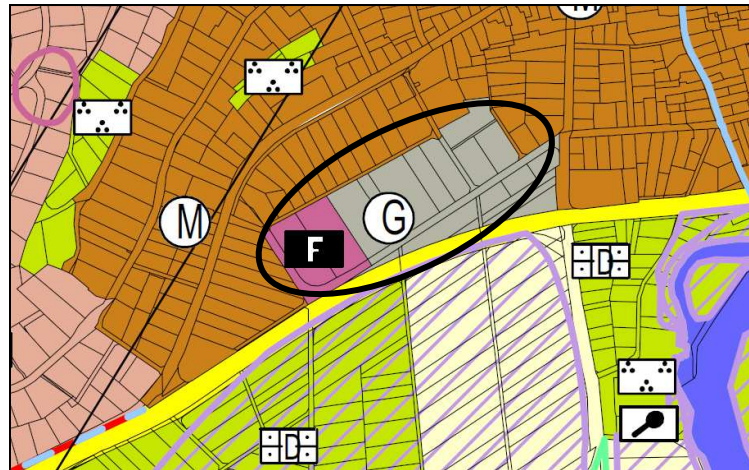
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie im westlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dar.

Der Bebauungsplan „Am Kochsgarten“, 1. Änderung setzt für die im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ein Gewerbegebiet fest. Die Feuerwehr- und Rettungswache ist als öffentlicher Betrieb in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Insofern widerspricht der Bebauungsplan in diesem Punkt nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Für die Fläche östlich der Straße „Am Kochsgarten“ setzt der Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Diese Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. In diesem Punkt weicht der B-Plan von der Darstellung des FNP ab.

Gemäß § 13a Abs 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*



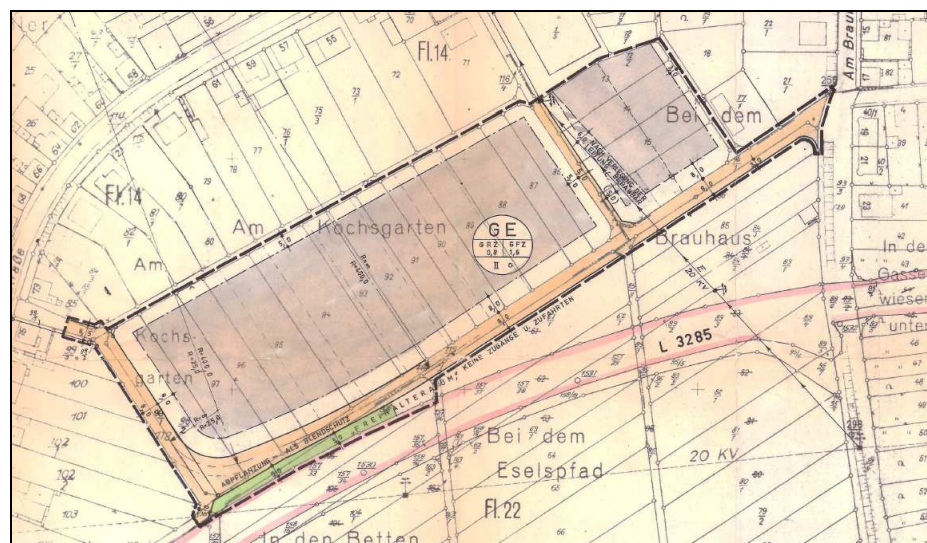
(Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahingehend berichtigt wird, dass die gewerbliche Baufläche östlich der Straße „Am Kochsgarten“ als gemischte Baufläche dargestellt wird. Die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird auf das westliche Grundstück entsprechend der tatsächlichen Nutzung reduziert. Das östlich angrenzende Grundstück wird im Zuge der Berichtigung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.3 Bebauungsplan „Am Kochsgarten“

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Kochsgarten“ wurde von der damals unabhängigen Gemeinde Naunheim am 09.12.1970 beschlossen und durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 01.02.1971 genehmigt. Er erlangte am 14.05.1971 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Für das Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei max. 2 Vollgeschossen und offener Bauweise. Weiterhin ist im Südwesten des Plangebietes entlang der Landesstraße eine kleine Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.



(Abb. 4 Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“)

3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Dem Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180).

3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Altlastverdächtige Flächen, Verdachtsflächen, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind der Stadt Wetzlar innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auch Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Nach dem Altflächenkataster befinden sich in dem Plangebiet zwei Altstandorte. Es handelt sich dabei um das Grundstück Talstraße 9 (Flur 14, Flurstück Nr. 92/1) mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.142 sowie das Grundstück Talstraße 13 (Flur 14, Flurstück Nr. 88/1) mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.068.

Bei dem Grundstück Talstraße 9 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.142 handelt es sich nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen um einen ehemaligen Betrieb zum Aufbau, Wartung, Handel und Betreuung von Motorsport-Fahrzeugen sowie Handel mit Motorsportartikeln.

Bei dem Grundstück Talstraße 13 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.068 handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen zuletzt um einen Betrieb zum An- und Verkauf von Motorrollern, Scootern und Reifenservice. Zuvor war dort ein Gartenbaubetrieb ansässig.

Weitergehende Informationen über mögliche Bodenbelastungen liegen zu beiden Grundstücken nicht vor.

3.4.2 Schutzgebiete

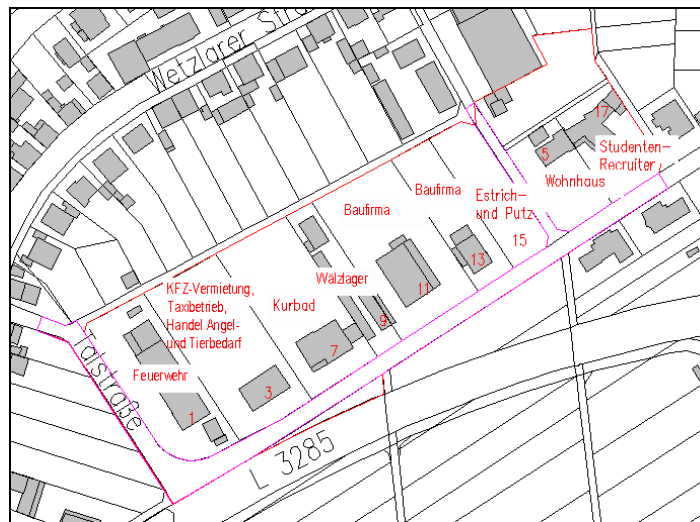
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete). Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind eine Baufirma, eine Firma für Estrich- und Putzarbeiten, das Kurbad Lahn, ein Großhandel für Wälz- und Spindellager, ein Handel für Angel- und Tierbedarf, ein Bürohaus mit Kfz-Vermietung und Taxi-Unternehmen sowie die Feuerwehr und Rettungswache Naunheim vorzufinden.

Östlich der Straße „Am Kochsgarten“ befindet sich ein eingeschossiges Haus mit zwei Wohneinheiten. Das Wohngebäude gehörte ursprünglich zu dem nördlich befindlichen Gewerbebetrieb, wurde jedoch vom Betrieb getrennt veräußert. In späteren Jahren wurde ein größerer Schwimmbadanbau in eine zusätzliche Wohneinheit umgebaut, so dass das Anwesen heute ein Doppelhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten darstellt. In einer Doppelhaushälfte ist zusätzlich ein Dienstleistungsbetrieb für Studentenvermittlung angemeldet. Nördlich schließt ein freies Grundstück an, das als Garten genutzt wird.



(Abb. 5 derzeitige Nutzung, Stand Jan. 2013)

4.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die Talstraße gesichert. Das Plangebiet ist über die Wetzlarer Straße und die Straße Am Brauhaus an das überörtliche Verkehrsnetz (L 3285) angebunden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht in der Wetzlarer Straße eine Haltestelle mit Busverbindungen nach Wetzlar und Gießen. Das Plangebiet ist aus der Ortslage fußläufig sehr gut zu erreichen.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht weitestgehend dem des Ursprungsbebauungsplans, unterscheidet sich nur durch einen geänderten Zuschnitt des Flurstückes Nr. 15/11 der Flur 14 im Nordosten des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Naunheim, Flur 14, Flurstücke Nr. 119/4 tlw., 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 87/1, 88/1, 90/1, 92/1, 94/1, 96/2, 97/1, 116/5 tlw. sowie Flur 22, Flurstück Nr. 106/2.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sie der Stärkung und Sicherung des gewerblich-handwerklichen Charakters des bestehenden Gewerbegebietes bei gleichzeitigem Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen dient. Unter Maßnahmen der Innenentwicklung sind ausdrücklich auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile und der Stabilisierung vorhandener Strukturen erwähnt.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan „Am Kochsgarten“, 1. Änderung umfasst eine Gewerbegebietsfläche von 15.546 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet von 12.437 m². Das Mischgebiet umfasst eine Fläche von 6.094 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt dies eine zulässige Grundfläche von 2.438 m². Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt somit mit einer Summe von 14.875 m² unter dem unter Punkt 1 aufgeführten Schwellenwert, so dass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

Weiterhin werden Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht beeinträchtigt, auch wird kein Vorhaben zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Fallgruppe 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die sich innerhalb des Plangebietes befindenden gewerblichen Baugrundstücke zwischen Talstraße und der Straße Am Kochsgarten werden analog des Ursprungsbebauungsplanes und der tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Teilbereich des Plangebietes östlich der Straße Am Kochsgarten ist im Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 15/13 und 15/14 der Flur 14 wurde ein Wohnhaus errichtet, welches ursprünglich zu dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb gehörte. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude jedoch vom Betrieb getrennt veräußert. Durch eine spätere Teilung dieses Grundstückes und Umbau eines ehemaligen Schwimmbades wurde eine weitere Wohneinheit geschaffen. Diese Grundstücke sollen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Gleiches gilt für die nördlich anschließenden gärtnerisch genutzten Grundstücke Flurstücke Nr. 15/11 und 15/12, welche aufgrund des schmalen Zuschnittes für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet sind.

Hinsichtlich diverser gebietsunverträglicher Nutzungen werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

„Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

- 1. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig.*
- 2. Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.*
- 3. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle, bordellartigen Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind im Gewerbegebiet unzulässig.“*

Um die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes nachhaltig zu sichern sowie es bestimmten Betrieben vorzubehalten, wird die Zulässigkeit von Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei die Nähe zu Wohn- und Mischgebieten nördlich und östlich des Plangebietes, was hinsichtlich der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einer besonderen planerischen Sorgfalt bedarf. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels getroffen, wie sie auch in anderen gewerblichen Gebieten der Stadt Wetzlar in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 bereits getroffen wurden bzw. getroffen werden sollen.

5.2.2.1 Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie von Vergnügungsstätten

Gewerbegebiete sind als Standorte besonders für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke aufgrund der besonderen Ruhebedürftigkeit dieser Anlagen wenig geeignet. Unter Umständen können bei Ansiedlung dieser ruhebedürftigen Anlagen in der Nähe zu produzierenden oder verarbeitenden Betrieben städtebauliche Spannungen erwachsen. Insofern

sind diese auszuschließen. Da mit dem Kurbad Lahn bereits eine Anlage für gesundheitliche Zwecke im Plangebiet vorhanden ist, sollen diese weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Gleiches gilt für Anlagen für soziale Zwecke.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese Nutzungen sind in der Regel dadurch begünstigt, dass durch eine höhere Gewinnerzielung auch höhere Miet- oder Bodenpreise gezahlt werden können. Eine daraus resultierende Bodenpreisentwicklung kann dazu beitragen, dass ein Verdrängungswettbewerb mit nachteiligen Auswirkungen für die verbleibenden Betriebe im Gewerbegebiet entsteht. Von daher ist es städtebaulich geboten, Verdrängungstendenzen frühzeitig zu unterbinden, um den gewerblichen Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten.

5.2.2.2 Ausschluss von Einzelhandel

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, bei abnehmenden Flächenreserven für die gewerbliche Entwicklung und dem zunehmenden Flächenanspruch des Einzelhandels das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe sowie Handwerksbetrieben vorzubehalten und die Standortqualität des Gebietes zu sichern.

Vor diesem Hintergrund werden die Möglichkeiten zur Ansiedlung und Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen begrenzt und mit folgender Festsetzung beschränkt:

„Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“

Durch diese textliche Festsetzung wird Einzelhandel, der nicht zur Selbstvermarktung des Betriebes bestimmt ist, ausgeschlossen. Die Direktvermarktung von hergestellten Produkten ist zulässig, sofern die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Mit dieser Festsetzung ist der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung genüge getan.

5.2.2.3 Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartige Betriebe

Der Ausschluss jeglicher Art von Betrieben, in denen sexuelle Handlungen gestattet oder geduldet werden, ist deshalb städtebaulich geboten, um den mit diesen Betrieben zwangsläufig verbundenen milieubedingten Nachteilen, die zu einer unerwünschten Beeinträchtigung der Wertigkeit des Gebietes führen könnten, entgegenzuwirken. Besonders die Nähe zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten sowie die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes verlangen hier eine Steuerung dieser Betriebe mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf den Wohnwert. Eine negative Beeinflussung durch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution oder gewerbliche Zimmervermietung könnte eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes nicht mehr uneingeschränkt gewährleisten.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert. Diese sind eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei max. 2 Vollgeschossen.

5.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes einer offenen Bauweise gilt für das Mischgebiet weiter. Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig, die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände sind jedoch einzuhalten. Mit dem Gebäude der Feuerwehr- und Rettungswache ist bereits ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m vorhanden, so dass die Festsetzung der abweichenden Bauweise der tatsächlichen baulichen Nutzung entspricht.

6. Artenschutz

Vor dem gesetzlichen Hintergrund der nationalen und europäischen Gesetzgebung sind artenschutzrechtliche Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein wichtiger Bestandteil der Artenschutzregelung ist der Schutz europaweit gefährdeter Arten, die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden können, da sie unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommen können. Dieser Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VRL) flächendeckend wirksam.

Innerhalb des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorzufinden, die einen Lebensraum für geschützte Arten darstellen können. Insbesondere das Grundstück Flurstück Nr. 94/1 ist im nördlichen Teil dicht mit Gehölzen bestanden, wenn auch größtenteils mit standortfremden Nadelgehölzen. Auch auf den Mischgebietsgrundstücken Flurstücke Nr. 15/13 und 15/14 sind einige Gehölze vorzufinden. Bis auf zwei Wiesenflächen auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 96/2 und 94/1 sind die Gewerbegebietsgrundstücke nahezu vollständig versiegelt.

Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung keinen Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben in jedem Einzelfall anzuwenden.

7. Flächenbilanz

	Fläche	Prozent
Gewerbegebiet	12.546 m ²	56 %
Mischgebiet	6.094 m ²	27 %
Öffentliche Grünfläche	248 m ²	1 %
Verkehrsfläche	3.544 m ²	16 %
Gesamt	22.432 m²	100 %

Wetzlar, den 12.02.2013

Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Im Auftrag

(Karl-Ernst Schaub)
Amtsleiter