STADT WETZLAR

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Münchholzhausen Nr. 1

„Die Herrenwiese“, 1. Änderung

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

Stand Entwurf Juni /2013

2013-05-10 B-Pl o1 Münchholzhausen_1Aenderung_Begründung.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 „Die Herrenwiese“ ... 6
   3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen ... 6
      3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ... 7
      3.4.2 Schutzgebiete ... 7
      3.4.3 Kampfmittelvorkommen ... 7
      3.4.4 Bodendenkmäler ... 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 ... 9
      5.2.3 Maß der baulichen Nutzung ... 11
      5.2.4 Bauweise und Baugrenzen ... 12
   5.3 Ver- und Entsorgung ... 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. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Die Herrenwiese“. Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan besitzt seit dem 01. Juli 1965 Rechtskraft. Ihm liegt die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde, wonach großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten 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 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. 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 aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

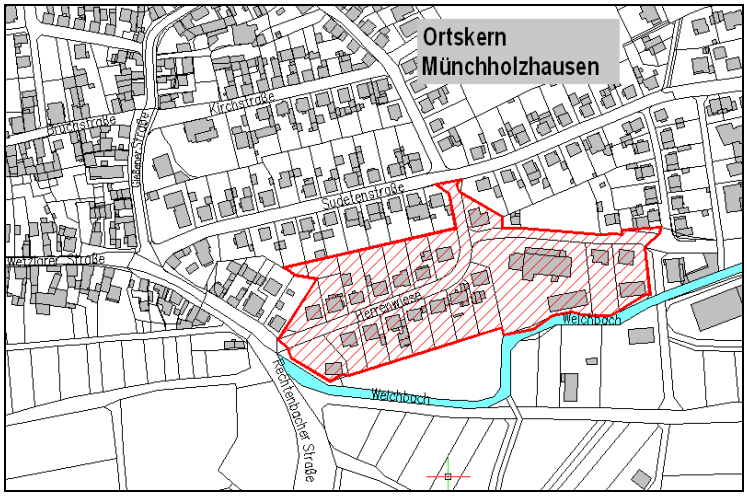
2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Herrenwiese“, 1. Änderung liegt am südlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen.

Er befindet sich

- nördlich des Welschbaches,
- östlich der K 355 (Rechtenbacher Straße),
- südlich der Bauzeile entlang der Sudetenstraße und
- westlich des Fußweges Flurstück 85.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Lage des Plangebietes:



(Abb. 1 Lageplan)

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 2,7 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 eine Anpassung an den Regionalplan. Zum Einzelhandel trifft der Regionalplan folgende Zielaussage:

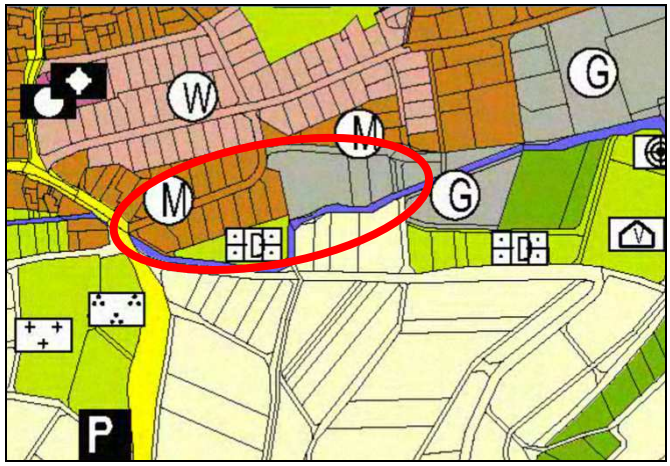
„Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“ (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 „Die Herrenwiese“ erlangte am 01. Juli 1965 Rechtskraft. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde, wonach großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten unbegrenzt zulässig ist. Der Bebauungsplan bietet demnach zur Steuerung des Einzelhandels keine geeignete Rechtsgrundlage. Insofern unterliegt er dieser Anpassungspflicht und soll geändert werden.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche „Kleingärten“ dar.



(Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

Im Bereich der Wohngebäude Herrenwiese 19 und 21 (Flurstücke Nr. 87 tlw. und 88 tlw. der Flur 3, Gemarkung Münchholzhausen) in unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet entspricht die Bebauungsplanänderung nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Wohnhäuser werden im Änderungsverfahren als Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt sie als gewerbliche Baufläche dar.

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.*“

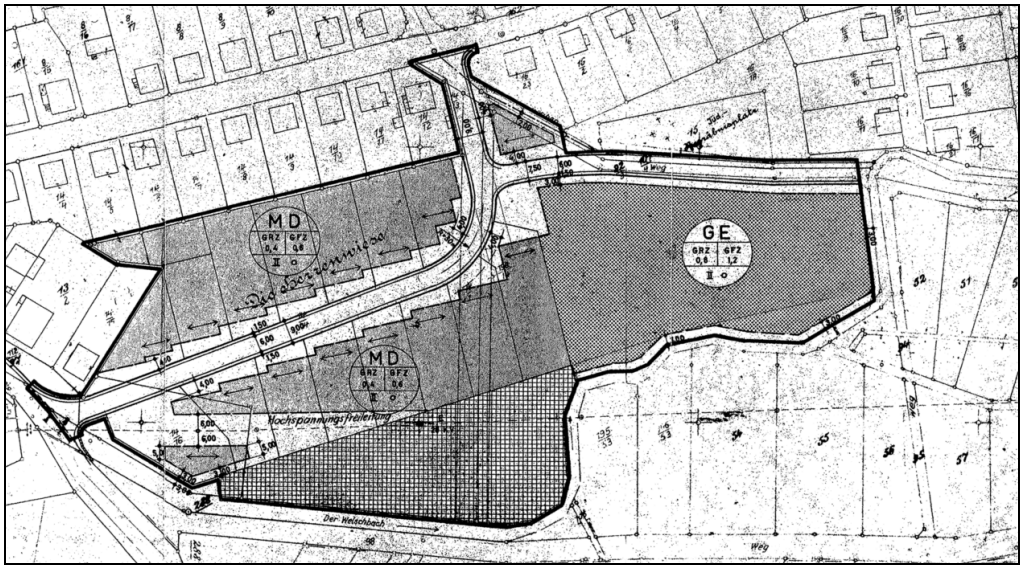
Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahin gehend berichtigt wird, dass die gewerbliche Baufläche im Bereich Herrenwiese 19 und 21 künftig als gemischte Baufläche dargestellt wird.

3.3 Bebauungsplan „Die Herrenwiese“

Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ wurde von der damals unabhängigen Gemeinde Münchholzhausen am 28. April 1965 beschlossen und durch das Regierungspräsidium Wiesbaden mit Verfügung vom 18. Juni 1965 genehmigt. Er erlangte am 01. Juli 1965 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet gem. § 5 $BauNVO_{1962}$ fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Dorfgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei max. 2 Vollgeschossen und offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für das Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei max. 2 Vollgeschossen und offene Bauweise.

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest. Diese Fläche ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 10/03 (KG) „Kleingärten Herrenwiese / Auf dem Bruch“ (Rechtskraft 09.07.1999) zur Legalisierung des Gebäudebestandes innerhalb der Kleingartenanlage überplant.



(Abb. 4 Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“)

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).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
  vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

- Planzeichenverordnung (PlanzV):
  vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten sowie Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht bekannt.

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.

3.4.3 Kampfmittelvorkommen

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass sich das Plangebiet nach Auswertung von Luftbildern in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Von dem Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits Bodenarbeiten bis zu einer Tiefe von 4,0 m stattgefunden haben sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn von Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, eine systematische Überprüfung des Untergrunds auf Kampfmittel durchzuführen.

3.4.4 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Grundsätzlich ist das Vorkommen von Bodendenkmäler jedoch nicht auszuschließen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gebannt werden, sind diese gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Entlang der Straße Herrenwiese sind ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorzufinden. Daran schließen südlich Kleingärten an, die sich bis zum Böschungsbereich des Welschbaches erstrecken. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind drei gewerblich genutzte Grundstücke vorzufinden. Es handelt sich dabei um einen Steinmetzbetrieb sowie ein Bauunternehmen.

Dazwischen befindet sich ein Wohnhaus, welches ursprünglich zu dem Steinmetzbetrieb gehörte, durch eine Grundstücksteilung nun jedoch ein eigenes Flurstück bildet. Der Aktenlage ist zu entnehmen, dass 1965 das Wohnhaus als Inhaberwohnung in Zusammenhang mit dem Neubau einer Fabrikationshalle und Büro für das damals dort ansässige Unternehmen genehmigt wurde. Es handelte sich um einen Betrieb zur Herstellung von Kleinbetonfertigteilen wie z. B. Fensterbänke, Treppen und Rollladenkästen. In den Folgejahren wurden diverse Genehmigungen für Anbauten an die Fabrikationshalle erteilt. 1997 wurde erstmals seit Errichtung des Wohnhauses ein Bauantrag zur Erweiterung dieses Wohnhauses eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt war das Wohnhaus bereits katasterlich vom Gewebebetrieb getrennt und veräußert. Das gewerbliche Gebäude wird heute von einem Steinmetz genutzt.

Das Bauunternehmen Herrenwiese 21 (Flurstück Nr. 87) verfügt ebenfalls über genehmigte Betriebswohnungen im straßenseitigen Gebäude. Der Aktenlage nach bestehen in dem Gebäude zwei Wohnungen, nach örtlicher Überprüfung scheint eine Wohnung jedoch als Büro für das Bauunternehmen genutzt zu werden. Die rückwärtigen Hallen und Freiflächen werden derzeit als Bauhof genutzt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die Straße Herrenwiese gesichert. Das Plangebiet ist direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (K 355) angebunden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht in der Rechtenbacher 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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend dem des Ursprungsbebauungsplanes „Die Herrenwiese“. Nicht mit aufgenommen in den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die im Ursprungsbebauungsplan enthaltende Kleingartenanlage auf dem Flurstück 90 der Flur 3. Diese Fläche ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 10/03 (KG) „Kleingärten Herrenwiese / Auf dem Bruch“ überplant. Weiterer Planbedarf besteht für diese Fläche nicht.

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 andere 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 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 aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan „Die Herrenwiese“ umfasst eine Gewerbegebietsfläche von 7.231 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet von 5.785 m². Das Mischgebiet umfasst eine Fläche von 12.141 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt dies eine zulässige Grundfläche von 4.856 m². Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt somit mit einer Summe von 10.641 m² unter dem unter Punkt 1 aufgeführten Schwellenwert, sodass 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 aufgrund 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 werden analog dem Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes ist die Festsetzung eines Dorfgebiets nicht mehr zeitgemäß. Dorfgebiete dienen gem. § 5 BauNVO besonders der Un-

terbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese sind im Plangebiet nicht mehr vorzufinden. Die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes wäre aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung in diesem Gebiet städtebaulich nicht wünschenswert, könnte gar Spannungen mit der angrenzenden Wohnnutzung hervorrufen. Daher ist eine Änderung in Mischgebiet städtebaulich geboten.

Die in Kapitel 4.1 näher beschriebenen Wohngebäude Herrenwiese 19 und 21 (Flurstücke Nr. 87 tlw. und 88 tlw. der Flur 3, Gemarkung Münchholzhausen) werden nun entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und einer Empfehlung des für den Immissionsschutz zuständigen Regierungspräsidiums Gießens folgend neu als Mischgebiet festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan sind sie als Teil des Gewerbegebietes ausgewiesen.

Hinsichtlich diverser gebietsunverträglicher Nutzungen werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

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

I. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig.

II. 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.

III. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle, bordellartige 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 dem Mischgebiet mit hohem Anteil an Wohnnutzung, was hinsichtlich der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einer besonderen Sorgfalt bedarf. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel 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.

Zu I. Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten

Gewerbegebiete sind als Standorte besonders für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche 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. Diese sind im angrenzenden Mischgebiet allgemein zulässig, sodass genügend Flächenpotenzial für diese Nutzungen vorhanden ist.

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.

Zu II. 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 dem Betrieb dient, ausgeschlossen. Die Direktvermarktung von hergestellten Produkten ist zulässig, sofern die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Weiterhin ist Großhandel nach wie vor zulässig. Mit dieser Festsetzung ist der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung genüge getan.

Zu III. 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 Wohngebieten sowie der hohe Anteil an 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 wie 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 betragen für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei 2 Vollgeschossen. Für das Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei max. 2 Vollgeschossen.

Für die beiden Teilgrundstücke Herrenwiese 19 und 21 (Flurstücke Nr. 87 tlw. und 88 tlw. der Flur 3), die nun als Mischgebiet festgesetzt werden, gelten folgende Ausnutzungsziffern:

Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,2 bei max. 2 Vollgeschossen und offene Bauweise. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet. Die übrigen Ausnutzungsziffern des Ursprungsbebauungsplanes werden unverändert übernommen.

5.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes betreffend Baugrenzen und der offenen Bauweise gelten weitestgehend weiter. Lediglich im Bereich einer nicht mehr existenten Freileitung im Südwesten des Plangebietes werden die Baugrenzen dahin gehend überarbeitet, dass nun innerhalb der ursprünglichen Leitungstrasse gebaut werden kann.

Darüber hinaus wird die südlich verlaufene Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes auf Höhe der südlichen Gebäudekante zurückgenommen, da sich dort ein Abwasserkanal der Stadt Wetzlar befindet, der nicht überbaut werden darf und zu dem ein Abstand einzuhalten ist, um Arbeiten am Kanal zu gewährleisten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Abwasserkanäle der Stadt Wetzlar. Es handelt sich dabei um Mischwasserkanäle, die teilweise über private Grundstücksflächen verlaufen. In dem Bereich der privaten Grundstücke werden die Abwasserleitungen als solche festgesetzt, die Baugrenzen werden der Lage der unterirdischen Leitungen angepasst.

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Natur und Wasser weist darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser der Hofflächen und Straßen im Gewerbegebiet mit signifikanter Verschmutzung nicht tolerierbar ist. Diese Flächen sind der Misch- oder Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

6. Artenschutz

Vor dem gesetzlichen Hintergrund der nationalen und europäischen Gesetzgebung sind artenschutzrechtlichen Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Kern 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 spezielle Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäische Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VRL) flächendeckend wirksam.

Das Plangebiet ist im Bereich der Gewerbegebietsfläche wenig durchgrünt, es dominieren Koniferen und großflächige Lagerflächen. Der rückwärtige Bereich des Wohnhauses in der Gewerbegebietsfläche weist in Richtung Süden zum Welschbach hin einen hohen Gehölzbestand auf. In den Mischgebietsflächen dominieren Zierrasen mit standortfremden Koniferen. Gehölze oder Obstbäume sind vereinzelt vorzufinden. Das Plangebiet bietet demnach mäßig geeigneten Lebensraum für geschützte Arten, deren Vorkommen jedoch nicht grundsätzlich

auszuschließen sind. Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten die Gehölze - soweit als möglich - erhalten bleiben. Sofern Fäll- oder Pflegeschnittarbeiten unumgänglich sind, sind die Gehölze vorab nach Brutstätten zu untersuchen. Baumfällungen sollten außerhalb der Brutzeiten vom 1. März bis Ende September erfolgen – nicht zuletzt auch, um die potenzielle Gefährdung fluchtunfähiger Jungvögel zu vermeiden und damit das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Für Vorkommen der Arten, deren Erhaltungszustand in der „Ampelliste“ der staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mit „grün“ (= günstig) eingeordnet sind, kann nach den Angaben im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen davon ausgegangen werden, dass die sog. Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zutrifft. Das heißt, die ökologische Funktion wird für diese Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, es bestehen genügend Ausweichmöglichkeiten zur Anlage von Nestern und zur Nahrungssuche außerhalb des vom Eingriff betroffenen Gebiets.

Sofern sich bei Bau-, Schnitt- oder Fällmaßnahmen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten ergeben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde ist dann im Einzelfall eine ökologische bzw. artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen, bei der Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Art festgelegt werden.

7. Flächenbilanz

	Fläche	Prozent
Gewerbegebiet	6.321 m²	28 %
Mischgebiet	13.051 m²	58 %
Verkehrsflächen	3.212 m²	14 %
Gesamt	**22.584 m²**	**100 %**

Aufgestellt
im Juni 2013

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
bearbeitet: Dipl. Geogr. Eva Struhalla