

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Wetzlar Nr. 243

„Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung

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

Stand März 2014

Begründung 6103-Wz-243_1_Änd. 2014-01-27.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 Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“	6
3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen.....	7
3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	7
3.4.2 Schutzgebiete.....	8
3.4.3 Bergbau	8
3.4.4 Bodendenkmäler	8
3.4.5 Bombenabwurfgebiet.....	8
3.4.6 Grundwasserschutz.....	9
4. Städtebauliche Situation.....	9
4.1 Derzeitige Nutzung.....	9
4.2 Erschließung	9
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	10
5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
5.2 Städtebauliche Festsetzungen	10
5.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	10
5.2.2 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2.1 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	11
5.2.2.2 Ausschluss von Einzelhandel	12
5.2.2.3 Unzulässigkeit von Bordellen und bordellartige Betriebe	12
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.4 Bauweise und Baugrenzen.....	13
6. Artenschutz	14
7. Flächenbilanz	15
8. Bodenordnung.....	15

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. Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ setzt für das Plangebiet unter anderem ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan besitzt seit dem 21.08.1970 Rechtskraft. Ihm liegt die Bau-nutzungsverordnung 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 Baugesetzbuch (BauGB) an die Zielsetzung der Raumordnung angepasst werden.

Um mögliche städtebauliche Spannungen bereits im Vorfeld zu unterbinden, sollen darüber hinaus weitere gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

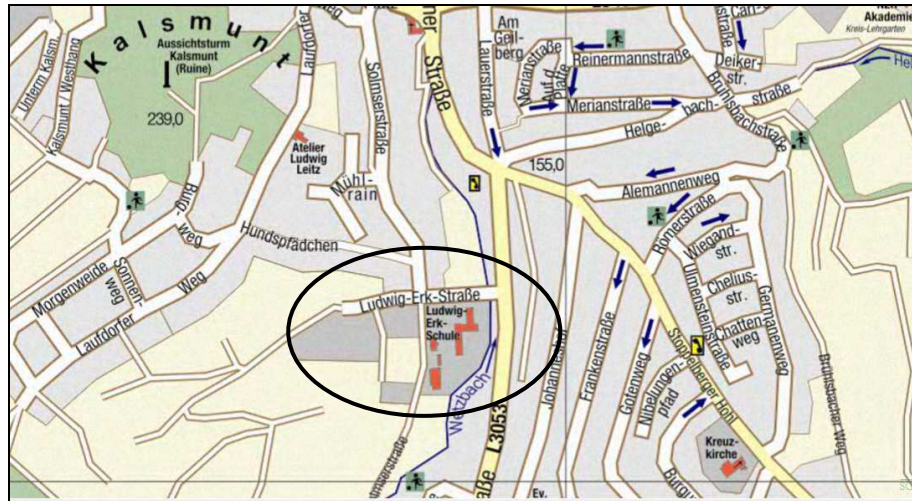
Eine weitere Zielsetzung des Änderungsverfahrens ist die Mobilisierung von Baulandreserven in Innenstadtlage. Durch die Überplanung einer bestehenden Kleingartenanlage in ein Wohngebiet sowie die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zu 11 neue Baugrundstücke entstehen. Durch die optimierte Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum in der Innenstadt geschaffen werden. Die Stadt Wetzlar verfügt aktuell nur noch über wenige freie Wohnbaugrundstücke im Bereich „Rasselberg“; die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere in Innenstadtlage, ist jedoch nach wie vor sehr hoch.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung liegt in der Innenstadt und befindet sich

- südlich der Wohnbebauung am Hundspfadchen und der Solmserstraße,
- westlich der Ludwig-Erk-Schule,
- nördlich der Parkanlage Wetzachtal/Groschenjakobsweiher sowie
- östlich der freien Feldflur.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Lage des Plangebietes:



(Abb. 1 Lageplan)

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 3,3 ha.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 (RPM 2010) weist den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzten Planbereiche liegen nach dem RPM 2010 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft und werden vom Regionalen Grünzug überlagert. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)

(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

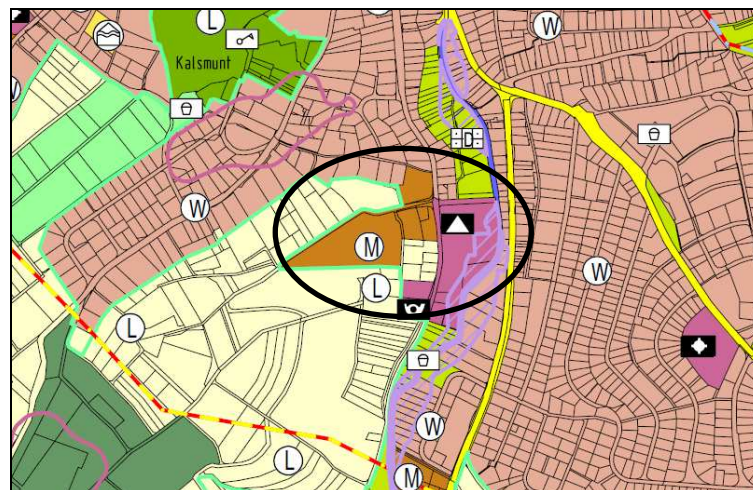
Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 59, Kap.5: 5.4 – 10 (Z)).

„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 Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ erlangte am 21.08.1970 Rechtskraft. Ihm 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 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche, als Fläche für Gemeinbedarf Post, als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dar.



(Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

In folgenden Punkten weicht der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab:

- Im westlichen Teilbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Diese Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

- Im nordöstlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kleingärten‘ dar.
- Im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie eine private Grünfläche fest. Im FNP ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche Post sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

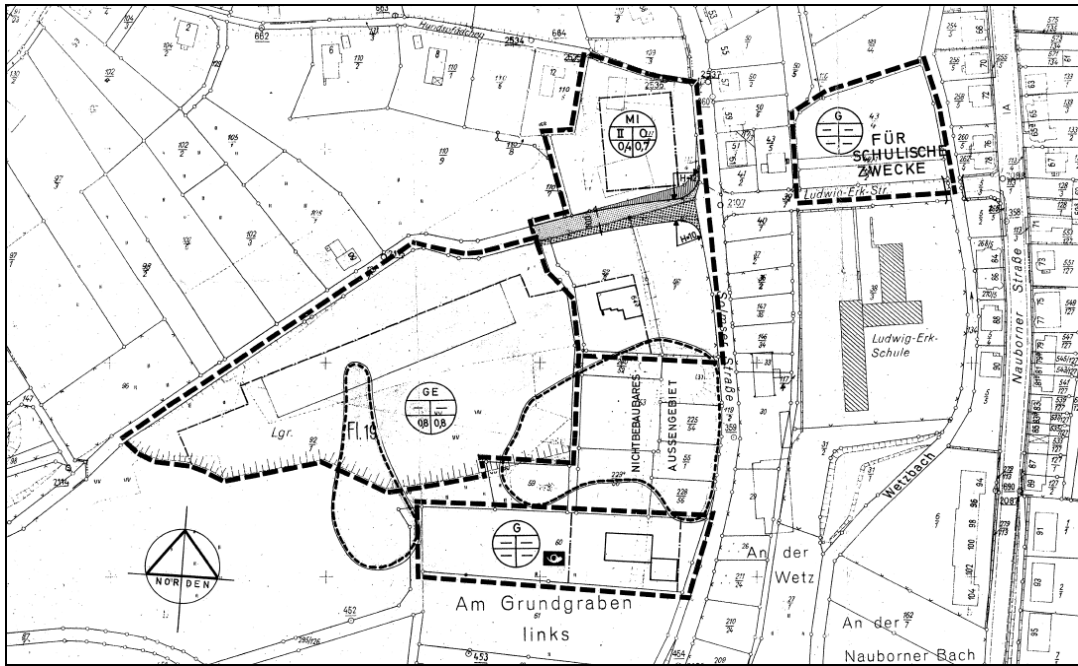
- die gemischte Baufläche im westlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche,
- die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ im Nordosten des Plangebietes als Wohnbaufläche,
- die Fläche für Gemeinbedarf „Post“ im Süden des Plangebietes als gemischte Baufläche sowie die Fläche für die Landwirtschaft als Grünfläche dargestellt wird.

3.3 Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“

Der Ursprungsbebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ (Rechtskraft 21.08.1970) besteht insgesamt aus drei Teilgeltungsbereichen. Im nordwestlichen Teilgeltungsbereich sind ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt. Für das Gewerbegebiet sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7, eine offene Bauweise und max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes sind in einem zweiten Teilgeltungsbereich zwei Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche „Post“ festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diese beiden Grundstücke.

In einem dritten Teilgeltungsbereich im Nordosten des Plangebietes ist eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan für diese Fläche ebenfalls nicht.



(Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“)

3.4 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.4.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach dem Altflächenkataster befinden sich in dem Plangebiet drei Altstandorte. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Solmserstraße 64a/Ludwig-Erk-Straße 5 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.558, Solmserstraße 60/Ludwig-Erk-Straße 14-16 mit der AFD-Nr. 532.023.090-002.125 sowie Ludwig-Erk-Straße 7 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.405.

- Bei dem Grundstück Solmserstraße 64a/Ludwig-Erk-Straße 5 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 52/2 und 52/4) handelt es sich nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen um eine ehemalige betriebseigene Tankstelle der Firma Völk aus dem Jahr 1969. Nach den Unterlagen des Lahn-Dill-Kreises - Untere Wasserbehörde wurden zwei unterirdische Kraftstofftanks 1997 ordnungsgemäß stillgelegt. Ein entsprechender Prüfbericht liegt vor. Die Tanks sind dem Prüfbericht nach noch im Untergrund vorhanden; die Anlagenteile wurden entleert, gereinigt und die Befüllstutzen beseitigt. Anhaltspunkte auf Boden- oder Gewässerverunreinigungen liegen dem Prüfbericht vom 23.10.1997 nach nicht vor.
- Das Grundstück Solmserstraße 60/Ludwig-Erk-Straße 14-16 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 111/2) wurde nach den vorliegenden Unterlagen zuletzt von einem Betrieb zur Fabrikation von Wintergartenelementen genutzt. Zuvor war dort das Recyclingzentrum Wetzlar (GWAB) angesiedelt. Heute dient die Halle vorwiegend als Archiv für die Firma Völk und den Lahn-Dill-Kreis.
- Bei dem Altstandort auf dem Grundstück Ludwig-Erk-Straße 7 (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 92/1) handelt es sich um die ehemalige Ziegelei Völk. Nach Aufgabe der Produktion haben sich dort verschiedene Firmen angesiedelt, zuletzt eine Firma für Trockenbau. Zuvor waren dort eine Reinigungsfirma, eine

Firma für Feinoptik, ein Großhandel für Frischwaren sowie eine Schlosserei angemeldet.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Solmserstraße 58a ein weiterer Altstandort mit der AFD-Nr. 532.023.090-002.124. Er liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Wetzbach. Für den Wetzbach wurde 2005 das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Gemäß den amtlich festgestellten Karten uferf der Wetzbach im Plangebiet nicht aus. Die Grundstücke Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 der Flur 19 liegen außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

3.4.3 Bergbau

Nach Auskunft der Bergaufsicht befinden sich im Bereich des Plangebietes zwei Bergschadensgebiete, die das Plangebiet teilweise überdecken. Die Abgrenzungen der Bergschadensgebiete sind im Ursprungsbebauungsplan eingetragen und werden auch in der 1. Änderung als solche gekennzeichnet.

Bei dem Bergschadensgebiet handelt es sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen - Bergaufsicht, um einen ehemaligen Schachtausgang mit einer vorgelagerten Halde. Der Aushub aus dem Untertagebau wurde dort verbracht, sodass sich im Laufe der Jahre eine künstliche Geländekante ausbildete.

3.4.4 Bodendenkmäler

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

3.4.5 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

3.4.6 Grundwasserschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Versickerung von Niederschlagsabflüssen der Hofflächen und Straßen im Gewerbegebiet ist nicht tolerierbar. Diese Flächen sind an Mischwasser- oder Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Für das Niederschlagswasser von Dachflächen gilt § 55 Abs. 2 Hess. Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auch für das Niederschlagswasser der übrigen Mischgebiets- und Wohnbauflächen gelten die Vorgaben des o.g. Gesetzes. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nachzuweisen.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Derzeitige Nutzung

Das Gewerbegrundstück der ehemaligen Ziegelei Völk im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist bis zum südlich gelegenen Hang bebaut und wird durch diverse Firmen genutzt. Das Grundstück ist im Hangbereich mit hohen Gehölzen bewachsen. Die östlich angrenzende Mischgebietsfläche ist durch ein einzelnes Wohnhaus bebaut und gehört zum Gewerbebetrieb (Inhaberwohnung). Östlich schließt sich eine Parkplatzfläche an. Hier befand sich früher eine betriebseigene Tankstelle. Nördlich grenzt eine Halle an, die ebenfalls zu dem Firmenkomples gehört. Die Halle wurde früher durch diverse Firmen, zuletzt durch eine Firma für Wintergartenelemente, genutzt. Heute dient die Halle vorwiegend als Archiv für die Firma Völk und dem Lahn-Dill-Kreis.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenfläche, die sich entlang der Ludwig-Erk-Straße bis zum Wetzbach erstreckt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein gewerbliches Gebäude, in dem diverse Dienstleistungsfirmen angemeldet sind. Das Gebäude war zuvor ein Fernmeldeamt der Post. Der westliche Teil dieses Grundstückes ist nach Westen hin stark ansteigend und mit hohen Gehölzen bewachsen. An das Grundstück grenzen Kleingärten an, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Im Süden schließt an das Plangebiet eine größere Parkanlage an, die sich bis nach Nauborn erstreckt. Diese Parkanlage stellt ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Innenstadtbewohner und die Bürger von Nauborn dar.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Solmserstraße und die Ludwig-Erk-Straße erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Nauborner Straße eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung weicht von der des Ursprungsbebauungsplanes ab. Der Ursprungsbebauungsplan setzt drei Teilgeltungsbereiche fest. Nun wird ein Geltungsbereich festgesetzt, der die drei Teilgeltungsbereiche integriert. Die sich dazwischen befindlichen Straßen, Wege und Grünflächen werden in den Geltungsbereich aufgenommen und im Bestand festgesetzt.

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 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 Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung umfasst eine Gewerbegebietsfläche von 11.355 m², eine Mischgebietsfläche von 9.206 m² und eine Wohngebietsfläche von 2.687 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet von 9.084 m², für das Mischgebiet von 3.682 m² und für das Wohngebiet von 806 m². Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt mit einer Summe von 13.572 m² unter dem unter Punkt 1 aufgeführten Schwellenwert, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

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

Für den nordöstlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung für die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Ursprungsbebauungsplan setzt hier eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schulische Zwecke“ fest, sie war jedoch nie dafür vorgesehen. Tatsächlich wird die Fläche als Kleingartenanlage genutzt; sie soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung das Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 60/1 als Mischgebiet fest. In dem Gebäude sind diverse Dienstleistungsbetriebe angemeldet. Das daran westlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 60/2 wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit Erhalt der Gehölze festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan sah für beide Grundstücke eine Gemeinbedarfsfläche „Post“ vor.

Hinsichtlich diverser gebiets- und nachbarschaftsunverträglicher Nutzungen werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

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

- 1.1 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig.*
- 1.2 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.*
- 1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle, bordellartigen Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind im Gewerbegebiet unzulässig.“*

2. Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

- 2.1 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig.“*

Die Nähe des Plangebietes zu Wohngebieten und zu einer Grundschule (Ludwig-Erk-Schule) bedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen einer besonderen planerischen Sorgfalt. Daher sollen nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels im Gewerbegebiet getroffen, wie sie in anderen Bereichen der Stadt Wetzlar in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 bereits getroffen wurden.

5.2.2.1 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnstruktur zu vermeiden. Wohnen muss insbesondere in den innenstadtnahen Lagen wegen der ohnehin schon hohen Vorbelastung durch Verkehr und der allgemein höheren Nutzungsintensität besonders geschützt werden. Es ist mit erheblichen

Störungen der Bewohner der Solmserstraße und der Ludwig-Erk-Straße zu rechnen, wenn Vergnügungsstätten, insbesondere auch solche mit Nachtbetrieb (z. B. Spielhallen, Nachbars und Diskotheken), zugelassen werden könnten. Daher sind Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet auszuschließen.

5.2.2.2 Ausschluss von Einzelhandel

Wie in Kapitel 3.1. näher erläutert, unterliegt der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel der Anpassungspflicht an die Regionalplanung. Daher wird folgende Textfestsetzung aufgenommen, wie es gleichermaßen auch für andere Bebauungspläne, die Gewerbegebiete festsetzen, im Stadtgebiet von Wetzlar bereits vollzogen wurde:

„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 wird der Anpassungspflicht an die Zielsetzung der Raumordnung Rechnung getragen.

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 die mit diesen Betrieben zwangsläufig verbundenen milieubedingten Nachteile für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zu unterbinden. Besonders die Nähe zu den Wohngebieten sowie der angestrebte höhere Anteil an Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes verlangen einen Ausschluss dieser Betriebe mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf den Wohnwert.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes werden für das Mischgebiet unverändert übernommen. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie max. 2 Vollgeschosse. Diese Ausnutzungsziffern werden auch für das südlich angrenzende, als Mischgebiet festgesetzte Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 60/1 übernommen.

Das Wohngebiet auf den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 erhält folgende Ausnutzungsziffern: GRZ 0,3, GFZ 0,6, max. 2 Vollgeschosse und offene Bauweise. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Wohngebiet liegt somit unter denen im Mischgebiet.

Für das Gewerbegebiet setzte der Ursprungsbebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Hier wird nun eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt, um der realisierten und genehmigten mehrgeschossigen Bebauung Rechnung zu tragen.

5.2.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes bzw. des Mischgebietes werden in einer Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie von 3 m entlang der Ludwig-Erk-Straße und 5 m entlang der Solmserstraße festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan waren die Baufenster deutlich kleiner und orientierten sich am Gebäudebestand. Auf diese Weise können bis zu 11 neue Bauplätze entstehen.



(Abb. 5 Baulandpotenzial durch eine Planoptimierung)

Im Einzelnen können durch Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Baugrundstücke mobilisiert werden:

- Durch eine Vergrößerung der Baufenster auf dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 111/3 können bis zu vier zusätzliche Baugrundstücke entstehen (Baugrundstücke Nr. 1 bis 4 der Abbildung 5). Die nun festgesetzte Baugrenze orientiert sich dabei an den auf dem Grundstück befindlichen Stützmauern, die das nach Westen hin ansteigende Gelände abfangen.
- Ein weiterer Bauplatz kann durch Teilung des Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück Nr. 52/5 entstehen (Baugrundstück Nr. 5 der Abbildung 5). Auch dieses ist erst nach Vergrößerung des Baufensters als eigenständiger Bauplatz bebaubar. Das bestehende rückwärtige Gebäude ist über die westlich gelegene Wegeparzelle erschlossen.
- Durch die Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen können auf den Grundstücken Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 52/3 und 52/4 drei weitere Baugrundstücke (Baugrundstücke Nr. 6 bis 8 der Abbildung 5) entstehen. Hierzu sind jedoch zunächst eine Untersuchung des Untergrunds auf Bodenverunreinigungen

gen und ggf. weitergehende Sanierungsmaßnahmen des Bodens erforderlich. Auf dieser Fläche befand sich eine Tankstelle. Die Untersuchungen haben vor Baubeginn zu erfolgen und sind mit den Bauunterlagen dem Magistrat der Stadt Wetzlar vorzulegen; sie werden dann an das Regierungspräsidium Gießen weitergeleitet. Eine entsprechende Textfestsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

- Wie in Kapitel 5.2.2 bereits erläutert werden die als Kleingartenanlage genutzten Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 nun als Wohngebiet festgesetzt. Hier können drei neue Wohnbaugrundstücke entstehen (Baugrundstücke Nr. 9 bis 11 der Abbildung 5).

Die Baugrenzen auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 92/1 und 60/1 der Flur 19 werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan leicht zurückgenommen, um den bestehenden Gehölzbestand und die vorhandenen Topographie stärker zu berücksichtigen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise im Ursprungsbebauungsplan gilt für das Mischgebiet weiter und wird auch für das Wohngebiet übernommen. Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind danach zulässig; die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände sind jedoch einzuhalten. Mit dem Gebäude Ludwig-Erk-Straße 7 (Flurstück Nr. 92/1 der Flur 19, Gemarkung Wetzlar) ist bereits ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m vorhanden, sodass die Festsetzung der abweichenden Bauweise der tatsächlichen baulichen Nutzung entspricht.

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 europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VRL) flächendeckend wirksam.

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit sehr hohem Gehölzanteil vorzufinden, die Lebensraum für zahlreiche Arten darstellen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten die Gehölze erhalten werden. Daher werden die Gehölze als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sofern Fäll- oder Pflegeschnitarbeiten 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. Sofern sich bei Bau-, Schnitt- oder Fällmaßnahmen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten ergeben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar hinzuzuziehen.

7. Flächenbilanz

	Fläche	Prozent
Gewerbegebiet	11.355 m ²	34 %
Mischgebiete	9.206 m ²	28 %
Wohngebiet	2.687 m ²	8 %
Verkehrsflächen	2.279 m ²	7 %
Private Grünflächen	7.679 m ²	23 %
Gesamt	33.206 m²	100 %

8. Bodenordnung

Die Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 42/3 und 43/7 werden in einem vereinfachten Umlegungsverfahren gem. § 80 ff BauGB zu drei Baugrundstücken neu geordnet.

Aufgestellt
im März 2014

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