

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **Begründung mit Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

**Wetzlar Nr. 231**

**„Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite  
Straße und der Moritz-Budge-Straße“,**

**einschließlich der 1. Änderung**

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

Stand August 2015

6103-Wz-231-Begründung zum Aufhebungsverfahren.doc

## Inhalt:

T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens .....	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Lage des Planungsgebietes .....	4
3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
4. Öffentlich-rechtliche Bindungen .....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße.....	6
4.3 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße, 1. Änderung .....	7
4.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Bindungen .....	8
4.5 Altstandorte.....	8
4.6 Bombenabwurfgebiet.....	8
T E I L 2 – Umweltbericht .....	9
5. Einleitung .....	9
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Aufhebungsverfahrens	9
5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	9
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	9
6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	11
6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	11
7. Zusätzliche Angaben.....	12
7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	12
7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	12
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	12

## **T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße“ besitzt seit dem 03.01.1970 Rechtskraft. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um das Gebiet zwischen der Sophienstraße, der Waldschmidtstraße, der Straße „Breite Straße“ und der Moritz-Budge-Straße neu zu entwickeln. Hierzu sollte die historische Bausubstanz abgebrochen und mit einer geschlossenen Blockrandbebauung mit bis zu zehngeschossigen Gebäuden ersetzt werden.

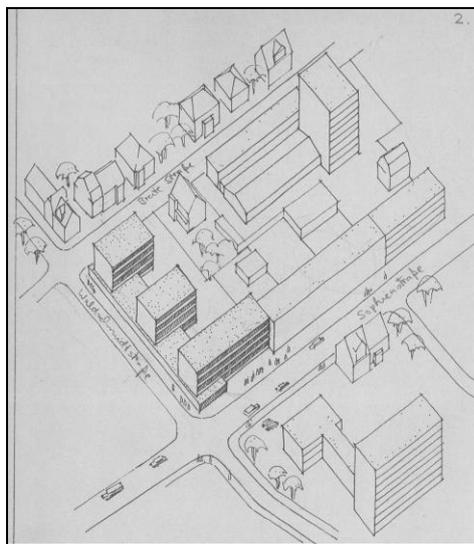


Abb. 1 – Bebauungskonzept 1967

Am 14.04.1988 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Gegenstand der 1. Änderung war die Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von bis zu zehn auf nunmehr maximal sechs Vollgeschosse. Auch in der 1. Änderung ist eine gänzliche Umstrukturierung des Plangebietes vorgesehen.

Anfang der 1990er Jahre wurde an der Sophienstraße auf Grundlage dieses Konzeptes das Arbeitsamt (heute Agentur für Arbeit) errichtet. Auf einen geplanten Erweiterungsbau, der sich entlang der Waldschmidtstraße erstrecken sollte, wurde hingegen verzichtet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich hinsichtlich seiner Festsetzungen an dem Konzept für den Erweiterungsbau.

Die im Bebauungsplan formulierten planerischen Ziele entsprechen nicht mehr den heutigen stadtentwicklungspolitischen Zielen. Angestrebt wird vielmehr eine Aufwertung der Wetzlarer Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort mit Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe. Gleichzeitig soll der Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes aus der Zeit von 1900 bis 1960 bewahrt werden, Neubauten sollen sich dieser Baustruktur hinsichtlich Höhe, Kubatur und Lage anpassen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung steht der Bebauungsplan entgegen, von daher soll er ersatzlos aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das derzeitige städtebauliche Planungsziel der Bestandsbewahrung der vorhandenen

Baustruktur mit Wohnhäusern mit Dienstleistungen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gewährleistet.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt in der Wetzlarer Neustadt und umfasst den Bereich zwischen der Sophienstraße, der Waldschmidtstraße, der Straße „Breite Straße“ und der Moritz-Budge-Straße.

Das nachfolgende Schaubild verdeutlicht die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet.

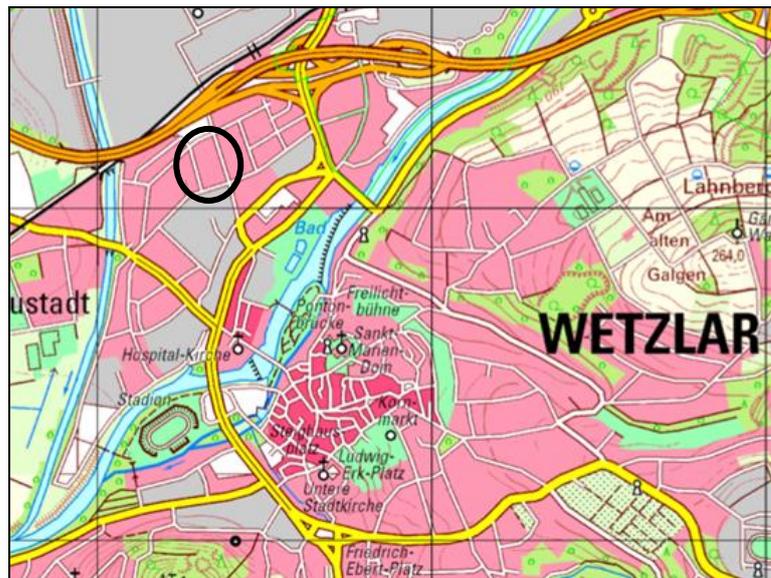


Abb. 2 - Lage des Plangebietes

## 3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit stark durch das Gebäude der Agentur für Arbeit geprägt. Das dreigeschossige, in Teilen viergeschossige Gebäude nimmt einen Großteil des Plangebietes ein. Um das Gebäude der Agentur für Arbeit sind großzügige Stellplatzflächen angeordnet, die mit Solitärbäumen durchgrünt sind.

Über das Gebäude der Agentur für Arbeit hinaus ist die traditionelle, historische Baustruktur teilweise noch vorhanden. Drei Gebäude befinden sich im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, fünf im Süden. Diese Gebäude sind wohngenutzt. Das Gebäude an der Ecke Waldschmidtstraße/Sophienstraße beherbergte über viele Jahre hinweg eine Gastronomie, es steht derzeit leer. Das Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss und ist überwiegend an der Straßenbegrenzungslinie, teilweise ohne Grenzabstand zum Nachbargebäude errichtet. Einzelne Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Ein weiteres Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss befindet sich an der Moritz-Budge-Straße.

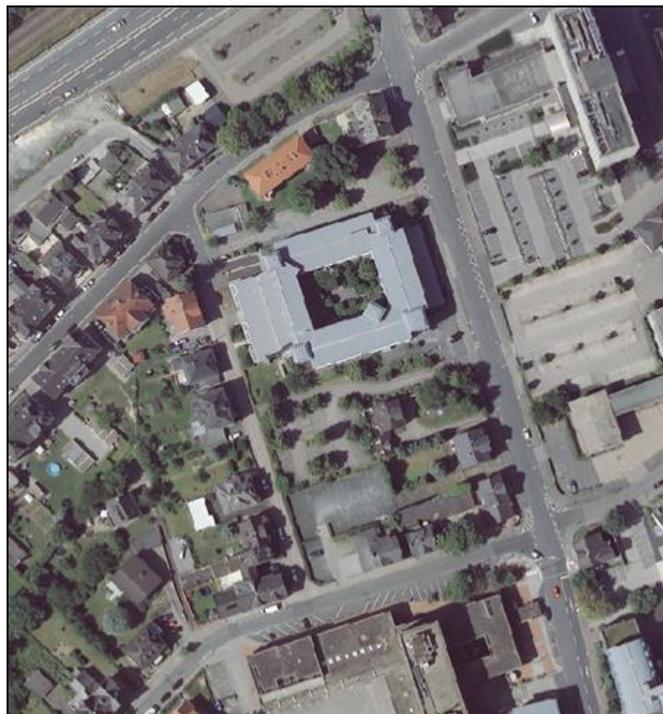


Abb. 3 - Luftbild des Plangebietes

#### 4. Öffentlich-rechtliche Bindungen

##### 4.1 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude dar.

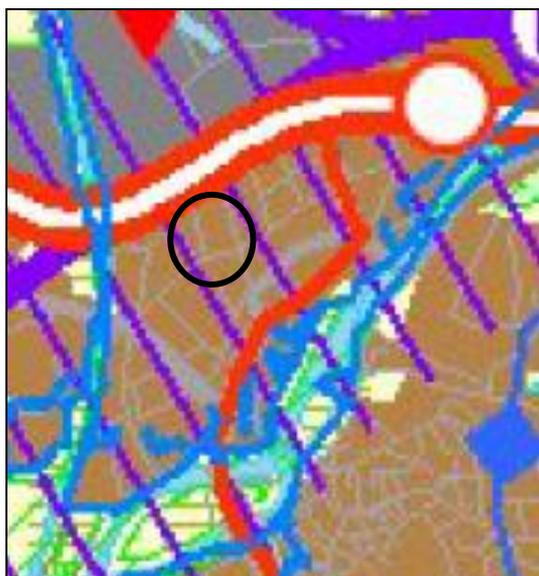


Abb. 4 - Auszug aus dem Regionalplan

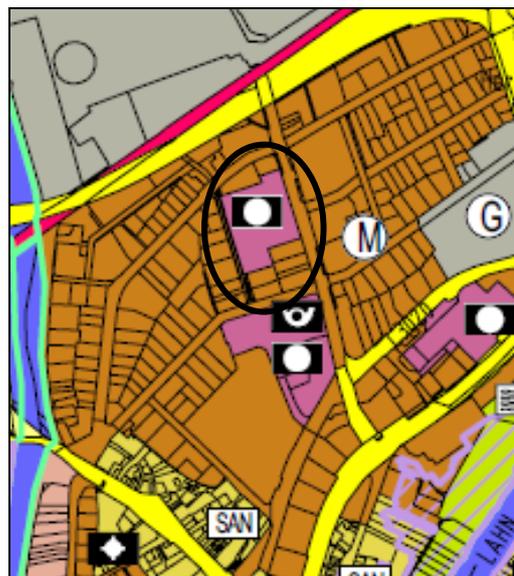


Abb. 5 - Auszug aus den FNP

## 4.2 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 231 wurde aufgestellt, um das Gebiet zwischen der Sophienstraße, der Waldschmidtstraße, der Straße „Breite Straße“ und der Moritz-Budge-Straße komplett neu zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 231 wurde mit Datum vom 03. November 1969 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und trat am 03.01.1970 in Kraft.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 231 ein Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind gemäß 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Ursprungsbebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, max. zwei bis zehn Vollgeschosse (VG) sowie eine geschlossene Bauweise mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien sind für Erd- und Obergeschosse differenziert festgesetzt.



Abb. 6 - Bebauungsplan Nr. 231

### 4.3 Bebauungsplan Nr. 231 „Zwischen Sophienstraße, Waldschmidtstraße, Breite Straße und der Moritz-Budge-Straße, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat am 14.04.1988 in Kraft. Gegenstand der 1. Änderung war im Wesentlichen die Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Zuge der 1. Änderung auf max. sechs VG reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,4 erhöht. Zuvor waren eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Ein Teilbereich des Plangebietes entlang der Moritz-Budge-Straße ist nun als Mischgebiet festgesetzt (zuvor Kerngebiet). Dies zeigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf ein konkretes Vorhaben abgestellt wurde (hier: Neubau des Arbeitsamtes), ohne dass es damals das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab.

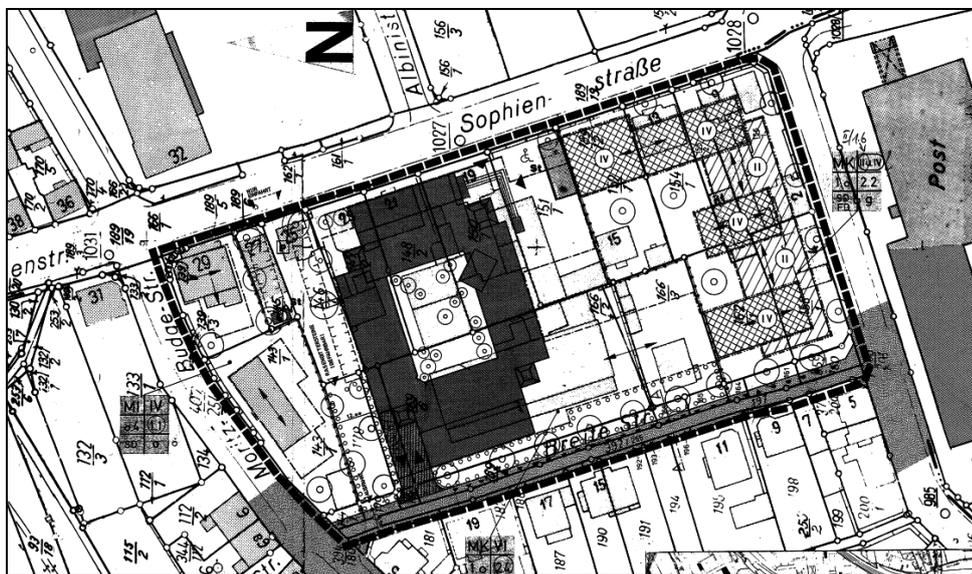


Abb. 7 - Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 231 einschließlich der 1. Änderung soll nun aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben müssen sich künftig hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Erleichtert wird nun die Errichtung von Wohngebäuden, die nach der Festsetzung des Bebauungsplanes (Kerngebiet) nur ausnahmsweise zulässig wären.

Vorhandene Baufluchten sind nach einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen. Eine Ausnutzbarkeit von bis zu 1,0 - dies entspricht einer 100%igen Ausnutzung des Baugrundstückes - wird künftig auf Grundlage des § 34 BauGB nicht mehr möglich sein. Auch hinsichtlich der Zahl der Geschosse sowie der Gebäudehöhe, getrennt in First- und Traufhöhen, wird sich künftig die bauliche Entwicklung an der Nachbarbebauung orientieren müssen.

#### **4.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Bindungen**

Naturschutz-, Landschaftsschutz-, oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Bergschadensgebiete sind nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **4.5 Altstandorte**

Im Planungsraum befinden sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vier noch nicht näher untersuchte Altstandorte:

ADF-Nr. 532.023.090-001.570	Sophienstraße 9
ADF-Nr. 532.023.090-001.561	Sophienstraße 15
ADF-Nr. 532.023.090-001.562	Sophienstraße 19
ADF-Nr. 532.023.090-001.146	Breite Straße 14

Das Aufhebungsverfahren hat keine direkte Auswirkung auf den Umgang mit Altstandorten. Auch bei Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch sind Altstandorte zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen von dem Bauherren – sofern erforderlich - angemessene Maßnahmen zu veranlassen.

Zu dem Bauvorhaben Sophienstraße 9 wurde eine historische Recherche durchgeführt. Die Recherche hat ergeben, dass das Gebäude in der Vergangenheit lediglich als Büro- und Geschäftshaus für ein Bauunternehmen genutzt wurde, der Bauhof befand sich an einem anderen Ort. Des Weiteren haben sich Hinweise auf eine KFZ-Werkstatt nicht bestätigt.

Nähere Informationen zu den weiteren Altstandorten liegen nicht vor und sind jeweils bei konkreten Bauvorhaben einzuholen.

#### **4.6 Bombenabwurfgebiet**

Nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet.

Betroffen ist das Grundstück der Agentur für Arbeit, Flurstück Nr. 169/8 der Flur 3, Gemarkung Wetzlar. Unabhängig von diesen Verdachtspunkten muss grundsätzlich im gesamten Plangebiet vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn von Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Untergrundes erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden.

## **T E I L 2 – Umweltbericht**

### **5. Einleitung**

#### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Aufhebungsverfahrens**

Inhalt und Ziel des Aufhebungsverfahrens sind Kapitel 1 der Begründung zu entnehmen.

#### **5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes einschl. 1. Änderung sind die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden:

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Durch die bestehende Bebauung, die Stellplatzflächen und sonstige intensive Flächennutzungen sind die natürlichen Böden innerhalb des Plangebietes vollständig anthropogen geprägt. Die wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert aus den bereits errichteten Nutzungen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist im Plangebiet nach § 34 BauGB eine geringere Nutzung des Bodens möglich, als es der Bebauungsplan zulässt. Betroffen sind vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen. An die Stelle der Festsetzung der Baufelder tritt nach Planaufhebung ein stärker am Bestand orientierter planungsrechtlicher Zulässigkeitsmaßstab. Das verringert prinzipiell die mit Bauvorhaben einhergehenden Eingriffe in die Bodensubstanz. Grundsätzlich wird der Beurteilungsspielraum nach Aufhebung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingriffe in den Boden geringer. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind demnach nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes nicht vorhanden. Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die zukünftige planungsrechtliche Bewertung sind Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Signifikante Änderungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser treten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ein.

### **Schutzgüter Flora und Fauna**

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 vereinzelt Gehölzstrukturen vorzufinden, die einen Lebensraum für geschützte Arten darstellen können. Weiterhin können die unbefestigten Flächen potenzieller Lebensraum für das Auftreten von geschützten Pflanzen, wie z. B. Farne und Moose, sein. Insbesondere in Altbeständen können Fassaden, Dächer, Schuppen, unbefestigte Wege, extensive Grünflächen und viele weitere Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien) wichtige Bestandteile eines Lebensraumes darstellen.

Auf den Artenbestand im Plangebiet hat das Aufhebungsverfahren selbst 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.

Des Weiteren verfügt die Stadt Wetzlar über eine Baumschutzsatzung, die unabhängig von der planungsrechtlichen Zuordnung des Plangebietes zum beplanten oder unbeplanten Innenbereich gleichermaßen gültig ist.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sind demnach nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter Luft und Klima erwartet.

### **Schutzgüter Kultur und Ortsbild**

Die Schutzgüter Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch Aufhebung des Bebauungsplanes eine stärkere Berücksichtigung finden, da durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB die bestehende bauliche Struktur besser erhalten werden kann. Insbesondere entlang der Waldschmidtstraße und der Sophienstraße ist eine erhaltenswerte Bausubstanz

vorzufinden. Das Gebäude Sophienstraße 13 besitzt sogar die Qualität eines Einzeldenkmals, ohne tatsächlich als solches ausgewiesen zu sein. Nach den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Entwicklung des Gebietes unter Erhalt der historischen Bausubstanz nur im Rahmen des Bestandsschutzes möglich. Die festgesetzte zwingende geschlossene Bauweise, Baulinien und Baugrenzen ermöglicht keine behutsame Entwicklung unter Berücksichtigung des Erhalts der Bausubstanz. Dies ist erst nach Aufhebung des Bebauungsplanes möglich.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Auch negative Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die Festsetzungen, mit der Folge, dass die Rechtsgrundlage für eine Bebauung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit bis zu einer fünfgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise gegeben ist.

Des Weiteren ist ohne Aufhebung des Bebauungsplanes ein höherer Versiegelungsgrad möglich, was Nachteile für die Bodenstruktur und die Grundwasserneubildung nach sich ziehen kann. Insofern ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes schonender für Boden und Grundwasser.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine stärkere Orientierung von Vorhaben an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Sinne des Einfügens in die nähere Umgebung gegeben.

## **6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die ökologische Qualität des Plangebietes ist insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Vorbelastung als gering zu bewerten. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Flächen werden sich voraussichtlich nicht grundlegend anders entwickeln als bei Nichtrealisierung der Aufhebung; im Gegenteil, die hohen Ausnutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan momentan mit einer GRZ bis zu 1,0 ermöglicht, werden nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr zu realisieren sein. Insofern werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen.

Alternativ zum Aufhebungsverfahren bietet sich eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an. Diese Option steht der Stadt Wetzlar auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes zur Verfügung, sofern erkannt werden sollte, dass die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes über das Instrument des § 34 BauGB nicht ausreichend hergestellt werden kann und damit ein Planbedarf besteht.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft beiträgt und der derzeitige Zustand der Umwelt bewahrt wird, sind zusätzliche Erhebungen nicht erforderlich.

### **7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Die vorgeschriebene Überwachung, das so genannte „Monitoring“, soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen. Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 231 einschl. der 1. Änderung ersatzlos aufzuheben. Nach Bebauungsplanaufhebung ist eine städtebauliche Entwicklung zu erwarten, die der Gesetzmäßigkeit des § 34 BauGB folgend, durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt wird. Bestandsschützende Beurteilungsaspekte werden künftig eine größere Rolle spielen. Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten, im Gegenteil, die hohen Ausnutzungsziffern, die der Bebauungsplan derzeit noch ermöglicht, werden künftig nicht erreicht werden können.

Eine Pflicht zur Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen besteht nicht, auf ein Monitoring kann verzichtet werden.

Aufgestellt  
im August 2015

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