

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Naunheim Nr. 4,

**„Am Waldgirmeser Weg“,
3. Änderung**

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stand Endfassung, Mai 2016

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Verfahrensstand	3
3. Plangebiet	4
3.1 Lage des Plangebietes	4
3.2 Städtebauliche Struktur	5
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	7
4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan Mittelhessen 2010.....	7
4.2 Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans „Am Waldgirmeser Weg“	7
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar	8
4.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	9
5. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	12
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen nachbarschafts- und Gebietsunverträglichen Nutzungen	13
5.1.2 Einzelhandel und Fremdkörperfestsetzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung; Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3 Grünflächen	16
5.4 Lärmschutz	17
5.5 Erneuerbare Energien	17
5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnerische Festsetzungen	18
5.7 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6. Umweltbericht	18

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die zum einen den Bestand mit seiner stark heterogenen Nutzungsstruktur sichert und zum anderen einen Rahmen schafft, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht.

Der Fokus der Planung liegt daher im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der bestehenden Wohnnutzung.

Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Wohn-, Gewerbe- und Mischgebieten vorgesehen, in denen gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern.

Durch die planungsrechtliche Begrenzung weiterer Einzelhandelsnutzungen in den gewerblich geprägten Gebietsteilen bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen sowohl genehmigten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausreichend Raum zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils eingeräumt werden als auch eine die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich der bestehenden 2. Änderung erweitert. Das durch gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen geprägte Umfeld wird im Sinne der Ziele der Planung in den Geltungsbereich mit aufgenommen, u.a. auch ein von Leerstand betroffener Einzelhandelsstandort im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen der Planung soll gewährleistet werden, dass für diesen nur städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzungen in Frage kommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ erfolgt im Regelverfahren. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

2. Verfahrensstand

Im Folgenden wird der Stand der Bauleitplanverfahren dargestellt:

29.04.2013	Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.04.2013	Satzungsbeschluss: Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.2 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
18.03.2015	Einleitungsbeschluss 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
18.03.2015	Satzungsbeschluss: 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB
23.04.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 27.06.2015	3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP

05.05.2015	Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
29.07.2015	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses der 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.07.2015	68. FNP-Änderung: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
29.07.2015	B-Plan: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
06.08.2015 - 06.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP
15.03.2016	B-Plan: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
16.03.2016	68. FNP-Änderung: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
24.03.2016 - 25.04.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP
24.03.2016 - 25.04.2016	Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP

3. Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet mit dem erweiterten Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand von Naunheim unmittelbar westlich der BAB 45 und hat eine Größe von ca. 7,1 ha.

Im Norden wird das Planungsgebiet von einem Kleingartengrundstück und einem Wohnbaugrundstück, im Westen von der Ostendstraße, im Süden von der L 3285 und im Osten von der BAB 45 begrenzt.

Der nachfolgende Übersichtsplan verdeutlicht die Lage des Plangebietes.

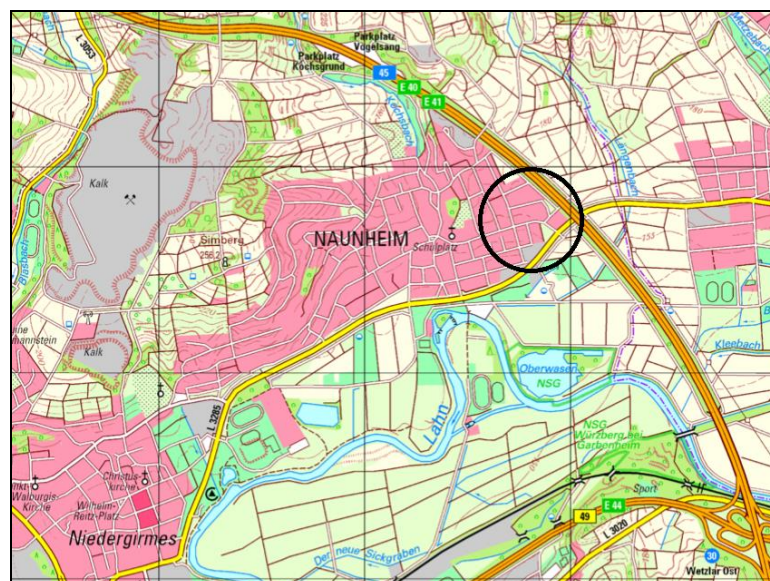


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

3.2 Städtebauliche Struktur

Innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches sind die Grundstücke weitgehend bebaut. Entsprechend den Gebietsausweisungen gibt es Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung und Hobby-Pferdehaltung. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich dabei auf die Bereiche im Süden und Osten des Gebietes, entlang der emissionsstarken Verkehrsstrassen. In den nördlich und östlich gelegenen Teilbereichen überwiegen Wohnnutzungen.

Die Bereiche nördlich der Friedrichstraße und entlang des Straßengevierts zwischen Friedrichstraße, dem Wirtschaftsweg im Osten, Karlstraße und Ostendstraße sind geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Süd-Osten des Gevierts befindet sich auf einem größeren Grundstück ein Baustoffhandel. Im östlichen Teil des Grundstücks befinden sich eine Lagerhalle und LKW-Stellplatzflächen. Auf dem westlichen Grundstücksteil befindet sich ein Büro- und Wohnhaus mit einer Betriebswohnung.

Das Straßengeviert zwischen der Karlsstraße im Norden und Osten, der Waldgirmeser Straße im Süden und der Ostendstraße im Westen ist in Bezug auf seine Bebauung und Grundstücksausrichtung durch eine heterogene, gewachsene Struktur und zu fast gleichen Teilen durch ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Grundstück im Nord-Osten des Quartiers wird zu Zwecken der Hobby-Pferdehaltung genutzt. Die inneren Bereiche des Gevierts sind teilweise bebaut, während die straßenseitigen Grundstücksteile zum Teil als Wohngärten genutzt werden. Inmitten des westlichen, vorrangig durch Wohnbebauung geprägten Teilbereiches befindet sich eine Zimmerei, deren Grundstück sich in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Geviert erstreckt und fast durchgehend bebaut ist. Es befinden sich zudem einige Wohnhäuser im Inneren des Gevierts, deren Erschließung uneinheitlich erfolgt. Im Süd-Osten des Gevierts haben sich weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Hier befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit einer Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle.

Das Straßengeviert zwischen der Waldgirmeser Straße im Norden, der Brunnenstraße im Osten und Süden sowie der Ostendstraße im Westen weist hauptsächlich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf. Östlich der Brunnenstraße befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise, ein Einfamilienhaus und im Kreuzungsbereich zur Waldgirmeser Straße ein Lagerplatz.

Die Bereiche entlang der L3285 sind durch unterschiedliche gewerbliche Strukturen und Wohnnutzungen geprägt. Südlich der Wilhelmsstraße befindet sich ein gewachsenes, stark verdichtetes Nebeneinander aus unterschiedlichen Haupt- und Nebengebäuden: Wohngebäude, das Gebäude des mittlerweile leerstehenden Getränkemarktes sowie die Gebäude des Kfz-Handels mit Werkstatt und ehemaliger Betriebswohnung. Große Teile der hochversiegelten Grundstücksflächen werden von dem KFZ-Händler als gewerbliche Stellplatzflächen für Automobile genutzt. Beidseitig der Waldgirmeser Straße befinden sich in Höhe des Knotenpunktes an der L3285 die Gebäude zweier Lebensmitteldiscounter, deren Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Der östlich der Straße gelegene Einzelhandelsbetrieb der Penny-Markt GmbH ist zurzeit von Leerstand betroffen.



Abb. 2.: Luftbild mit Kennzeichnung größerer gewerblicher Einheiten und sonstiger Nutzungen
(ohne Maßstab)

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Gemeinden haben im Sinne des Anpassungsgebotes gem. § 1 Abs 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Planungsgebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Raumordnung im Sinne des Anpassungsgebots gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

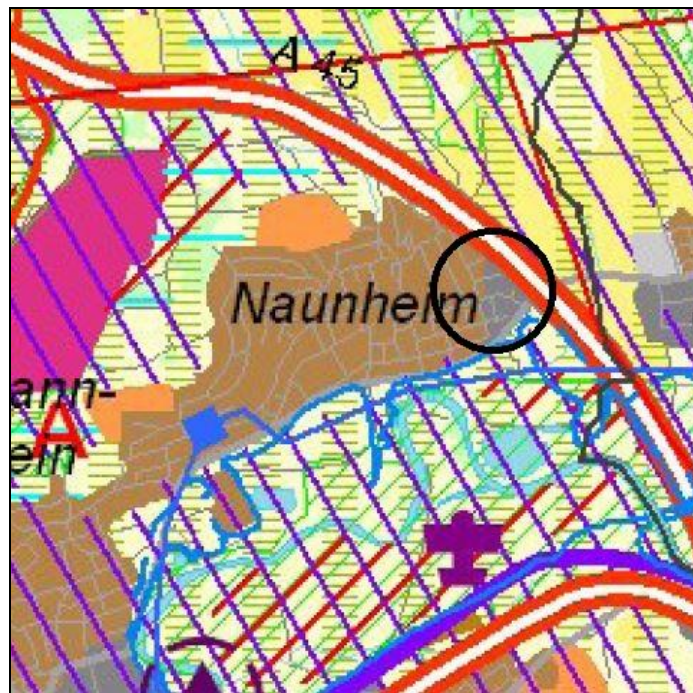


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

4.2 Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans „Am Waldgirmeser Weg“

Für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45 im Stadtteil Naunheim gibt es eine rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldgirmeser Weg“ aus dem Jahre 1973.

Der Bebauungsplan umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gemäß §§ 5 und 6 BauNVO Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten: Ein Dorfgebiet dient auch der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Solche Wirtschaftsstellen gibt es im Planungsgebiet nicht, eine typische Dorfgebietsstruktur liegt mithin nicht vor. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich entspricht in etwa den gewerblich genutzten Grundstücksbereichen des heutigen Baustoffhandels. Da der Baustoffhandel aufgrund seiner Emissionen nicht zu den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehört ist die Aus-

weisung eines Mischgebietes an dieser Stelle nicht sachgemäß. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus keine Aussagen zu Vergnügungsstätten und entfaltet demzufolge in Bezug auf die gegenwärtigen branchenspezifischen Entwicklungen nur eine unzureichende steuernde Wirkung.

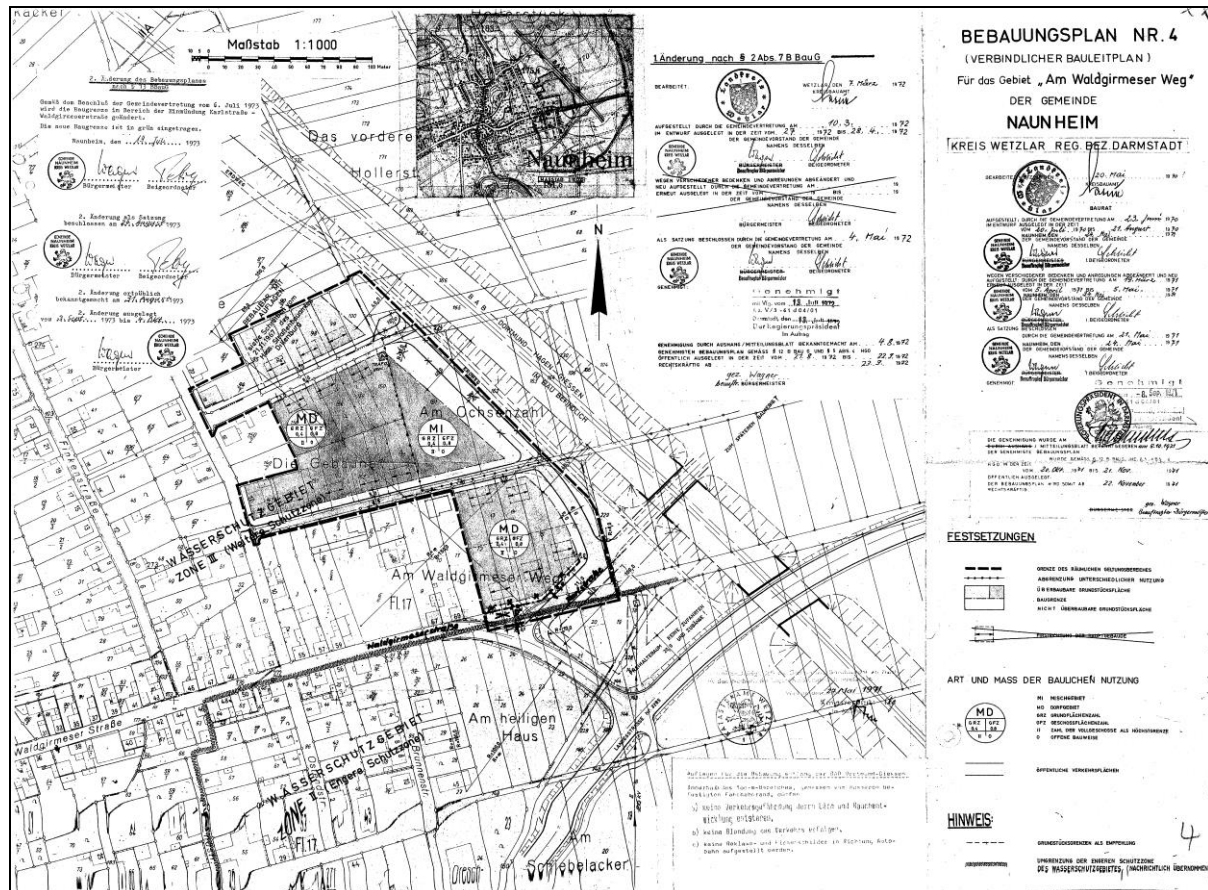


Abb.4: Rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen entsprechen jedoch zum Teil weder den Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes noch der tatsächlichen Entwicklung im Plangebiet im unbeplanten Innenbereich. Entsprechend der vorgesehenen, bestandsorientierten Gebietsausweisungen ist eine Änderung der Darstellungen notwendig, so dass der Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt wird. Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung der gemischten Bauflächen (M) in gewerbliche Bauflächen (G) erfolgen.

Der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird im Flächennutzungsplan derzeit zur Hälfte als gemischte Baufläche und zur Hälfte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich zukünftig nur noch als gemischte Baufläche dargestellt werden. Damit wird das Gebiet Teil einer größeren gemischten Baufläche, die fast den vollständigen, dörflich geprägten alten Ortskern Naunheims umfasst. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird es

nicht als erforderlich angesehen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in jedem Teilbereich der großen gemischten Baufläche eine Nutzungsmischung durch die Festsetzung von Misch- oder Dorfgebieten umzusetzen. Stattdessen wird ein verträgliches Nebeneinander kleinerer, unterschiedlicher (z. T. faktischer) Baugebiete angestrebt, das eine Gleichwertigkeit von Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. dörflichen Nutzungen in der gemischten Baufläche sicherstellt. Es findet daher auf Ebene der Bebauungsplanung eine grobkörnige Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche statt.

Teile des Plangebietes lagen ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß, § 8 Abs. 3 BauGB.

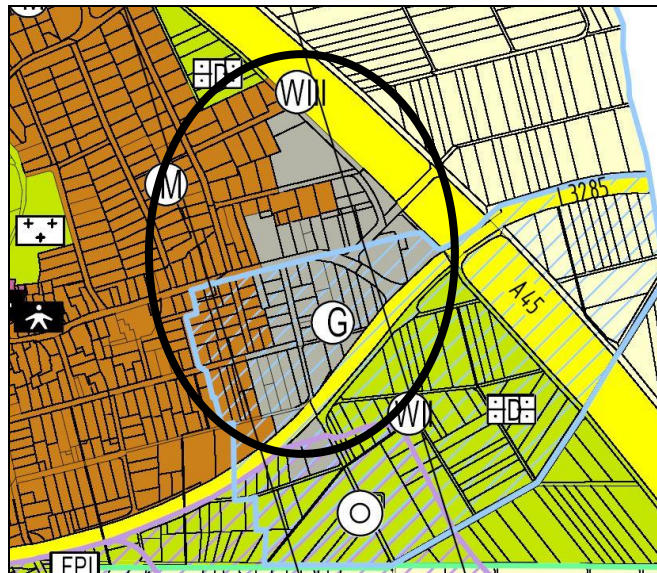


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar (ohne Maßstab)

4.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach dem Altflächenkataster befinden sich in dem Plangebiet 8 Altstandorte. Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

1. Grundstücke Waldgirmeser Straße 61, 63 und 65, Flur 17, Flurstücke 5/3, 6/17, 7/5 und 7/4 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.083: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.03.1951 bis zum 31.01.1980 von einer Zimmerei bzw. von einem Ingenieurholzbaubetrieb genutzt. Auch heute noch befindet sich auf dem Flurstück 5/3 der Zimmereibetrieb Karl Dokter; auf den Flurstücken 6/17, 7/4 und 7/5 befindet sich heute eine Wohnnutzung (Waldgirmeser Straße 65).
2. Grundstücke Karlstraße 1 und 11, Flur 17, Flurstücke 12/2, 13/1, 13/2, 13/3 und 13/4 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.039: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegen-

den Informationen wurde das Grundstück bis zum 31.12.1979 von einer Klempnerei (Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation) genutzt (Anmeldedatum liegt nicht vor). Heute wird der südliche Bereich (Flurstücke 13/1, 13/2, 13/3 und 13/4) weiterhin gewerblich durch die Firma Installation Schäfer KG genutzt, während der nördliche Teil (Flurstück 12/2) zum Teil von gewerblichen Nebenanlagen beansprucht und zum Teil landwirtschaftlich genutzt wird bzw. der Hobbypferdehaltung dient.

3. Grundstücke Karlstraße 3/3A, Flur 17, Flurstücke 15/2, 15/3, 15/4 16/7 und 16/8 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.160: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.01.1984 bis zum 31.08.1998 von einer Bau- und Maschinenschlosserei mit Metallbau (Handel mit Fleischereibedarf) genutzt. Anschließend befanden sich folgende Nutzungen auf dem Grundstück:
 - Vom 01.10.2005 bis zum 28.02.2007: Händler für Fahrzeugreifen- und -zubehör mit Montageservice
 - Vom 01.04.2007 bis zum 30.09.2007: Betrieb für Kfz.-Aufbereitung
 - Vom 01.10.2005 bis zum 29.02.2008: Kfz.-Reparaturwerkstatt, Kfz.-Vermietung sowie Kfz.-Groß- und Einzelhandel sowie Vermittlungen von Finanzierungen
 - Vom 01.10.2007 bis zum 30.11.2008: Betrieb zur Kfz.-Aufbereitung sowie Autoglas- und Steinschlagreparatur
 - Bis zum 31.03.2010 (Anmeldedatum liegt nicht vor): Kfz.-Reparatur, -Wartung, -Vermietung und -Verkauf sowie Verkauf von Kfz-Zubehör
 - Bis zum 30.09.2010 (Anmeldedatum liegt nicht vor): An- und Verkauf sowie Vermittlung von Gebrauch- und Neuwagen
 - Vom 14.04.2010 bis zum 15.05.2013: Autokosmetik; Kfz-Pflege
 - Derzeitige Nutzung: Leerstand der gewerblichen Einheiten. Es befindet sich noch eine Betriebswohnung auf dem Grundstück.
4. Grundstück Brunnenstraße 1, Flur 17, Flurstücke 31/0 und 32/2 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.186: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.10.1951 bis zum 30.04.1981 als Lagerplatz von einem Betrieb für Güternah- und Fernverkehr genutzt. Auch heute noch befindet sich auf dem Grundstück ein Lagerplatz der Firma Richard Denkscherz Güternah- und Fernverkehr GmbH.
5. Grundstück Waldgirmeser Straße 73, Flur 9, Flurstücke 300 und 301/1 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.138: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.10.1979 bis zum 31.03.1994 von einem Betonwarenhersteller genutzt. Zwischen dem 01.02.2000 bis zum 29.02.2000 wurde das Grundstück von einem Betrieb zur Anfertigung und zum Vertrieb von Gipsfiguren genutzt. Das Grundstück ist derzeit ungenutzt. Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude des mittlerweile leerstehenden Penny-Marktes.

6. Grundstück Wilhelmstraße 43, Flur 17, Flurstück 40/0 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.125: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.07.1953 bis zum 31.12.1976 durch einen Mikro-Optik-Betrieb genutzt. Zwischen dem 01.04.1996 und dem 31.10.2002 befand sich auf dem Grundstück ein Hersteller von Prismen und Linsen. Zwischen dem 01.11.2002 und dem 31.03.2003 befand sich auf dem Grundstück ein Hersteller für Linsen und Prismen aus optischem Glas für die Medizin- und Messtechnik. Derzeit befindet sich eine Wohnnutzung auf dem Grundstück.
7. Grundstücke Wilhelmstraße 44, 46 und 46A, Flur 17, Flurstücke 89/2 und 90/0 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.190: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.01.1961 bis zum 31.01.1996 von einem Betrieb für Schaltanlagenbau und industrielle Wärmetechnik genutzt. Mittlerweile sind die gewerblichen Gebäudeteile durch Leerstand betroffen. Es befinden sich zudem Wohnnutzungen auf dem Grundstück.
8. Grundstücke Wilhelmstraße 48A und 48B, Flur 17, Flurstücke 91/1, 92/1, 92/3, 92/4, 173/6, 310/0, und 311/0 mit der AFD-Nr. 532.023.070-001.126: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück vom 01.02.1956 bis zum 30.11.1979 von einem Handel für Bau- und Landmaschinen genutzt. Zwischen dem 01.01.1976 und dem 30.04.1983 befand sich ein Hersteller von Hydro- und Thermoisolierungen auf dem Grundstück. Bis zum 31.03.2010 befand sich auf dem Grundstück ein Kfz-Reparaturbetrieb (Anmeldedatum liegt nicht vor). Das Grundstück wird derzeit durch den KFZ-Handel und -Service-Betrieb Sauer genutzt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück An der Umgehungsstraße eine Altablagerung mit der AFD-Nr. 532.023.070-000.054. Diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ein dringender Handlungsbedarf wurde seitens des Amtes für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar nicht festgestellt.

Da der Bebauungsplan in erster Linie der Bestandssicherung und –entwicklung dient, werden durch ihn planungsrechtlich keine umfassenden Eingriffe in Grund und Boden vorbereitet. Dennoch ist dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Nutzungsänderungen und vorhabenbezogenen Eingriffen in Grund und Boden die Flächen, für die Einträge in der Altflächendatei vorliegen, vertieft auf das Vorhandensein von Altlasten hin untersucht werden. Es wird daher im Textteil des Bebauungsplans im Bereich „Kennzeichnungen und Hinweise“ darauf verwiesen, dass bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen und die Ergebnisse der Recherche und mögliche umwelttechnische Untersuchungen mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen sind.

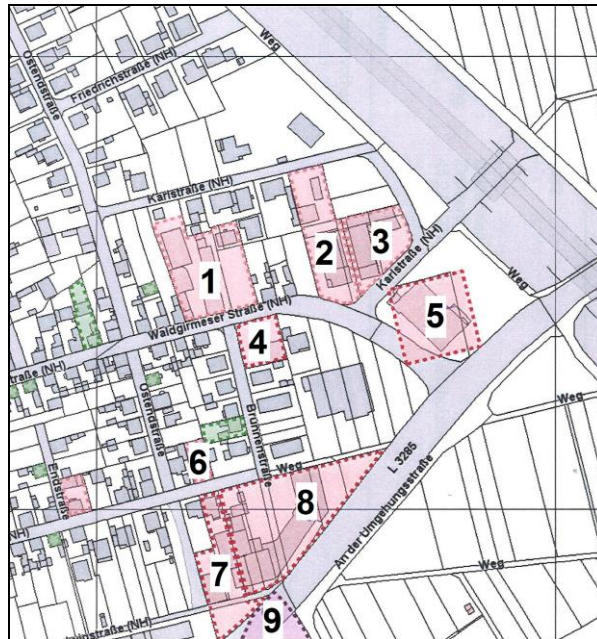


Abb. 6: Auszug aus der Altflächendatei vom 18.05.2015

5. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben in erster Linie bestandserhaltenden Charakter. Eine städtebauliche Umstrukturierung wird durch die Festsetzungen nicht forciert. Entsprechend sollen im Bebauungsplan am jetzigen Bestand orientiert gemäß § 4 BauNVO allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) und gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Dabei werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (siehe Abschnitt 4.2.) geändert.

Für die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiete (MD) erfolgt entsprechend der tatsächlichen heutigen Nutzung eine Änderung in Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiet (GE). Für den im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich erfolgt eine Änderung in Gewerbegebiet (GE). Die Festsetzung der neuen Gewerbegebiete erfolgt ausschließlich für die hauptsächlich gewerblich geprägten Bereiche im Osten des Plangebietes, im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Ausweisungen des Regionalplans. In den neu festgesetzten Gewerbegebieten befinden sich mit Ausnahme zweier Betriebswohnungen keine Wohnnutzungen, so dass der Bestand der Gebietskategorie entspricht. Die vorhandene Hobby-Pferdehaltung im bisherigen Dorfgebiet wird durch die Änderung in ein Gewerbegebiet nicht berührt, da Gewerbegebiete grundsätzlich aufgrund des störungsunempfindlichen Umfeldes als zur Aufnahme entsprechender Nutzungen geeignet angesehen werden können.

Die ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden für das Gewerbegebiet ausgeschlossen, genauso wie Bordelle und bordellartige Betriebe (s. Punkt 5.1.1).

In den Mischgebieten werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen und die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Punkt 5.1.1). Zudem werden die allgemein

zulässigen Tankstellen in den mit MI 1 und Mi 2 gekennzeichneten Mischgebieten ausgeschlossen. In dem an der Landesstraße gelegenen MI 3 wird kein Ausschluss vorgenommen, da in diesen durch die Landesstraße vorbelasteten, am Rande des Plangebietes gelegenen Bereichen die Ansiedlung einer Tankstelle als städtebaulich vertretbar und das Wohnen nicht wesentlich störend angesehen wird.

In dem Gewerbegebiet wird die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschränkt. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Dem derzeit leerstehenden Penny-Markt wird im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt (s. Punkt 5.1.2)

Im Wohngebiet werden die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese sich nicht in die verdichtete städtebauliche Struktur des Gebiets einfügen und Nutzungskonflikte vermieden werden sollen.

Werbeanlagen sollen zum Schutz des Ortsbildes nicht als selbstständige Werbeanlagen im Plangebiet errichtet werden und sind daher nur an der Stätte der Leistung, also für die Betriebe vor Ort, als Nebenanlage zugelassen. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die eine ortsbildverträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sichern sollen.

5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und anderen nachbarschafts- und Gebietsunverträglichen Nutzungen

Im Plangebiet gibt es sowohl kleinteilige als auch größere gewerbliche Einheiten, die in Teilen untergenutzt oder von Leerstand betroffen sind. In dem im bestehenden Bebauungsplan Nr. 4, „Am Waldgirmeser Weg“, 2. Änderung, als Dorfgebiet festgesetzten Bereich befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit einer Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle. Für die Ausstellungshalle einschließlich des Bürobereiches lag eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung in eine Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten und ein Bistro vor.

Bauplanungsrechtlich sind Spielhallen als Vergnügungsstätte einzustufen. Unter Vergnügungsstätten fallen gewerbliche Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein und der Bedienung der Spielleidenschaft dienen. Für den Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 ist die BauNVO 1968 einschlägig. In dieser wird jedoch die Unterscheidung zwischen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten, als gewerbliche Anlage besonderer Art, noch nicht vorgenommen (im Gegensatz zu späteren Fassungen der BauNVO), so dass grundsätzlich Spielhallen als sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe in dem festgesetzten Dorf- und Mischgebieten als zulässig erachtet werden müssen.

Die Bauvoranfrage für die Umnutzung der Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle in eine Spielhalle wurde dennoch negativ beschieden, da die Spielhalle als kerngebietstypisch und damit als im Mischgebiet unzulässig einzustufen war. Da die Stadt Wetzlar weitere Anfragen zur Umnutzung oder Neuansiedlung von grundsätzlich zulässigen Vergnügungsstätten im Quartier nicht ausschließen konnte, wurde in der Folge die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie eine Veränderungssperre beschlossen, um einer Ansiedlung weiterer unerwünschter Nutzungen entgegen steuern zu können.

Die Ansiedlung von Spielhallen im Planungsgebiet wird grundsätzlich seitens der Stadt Wetzlar kritisch gesehen, da eine negative Veränderung der Nutzungsstruktur im Quartier sowie Konflikte mit vorhandenen Nutzungen befürchtet werden. Hier sind besonders Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen durch Lärm, insbesondere im Nachtbetrieb, die Störung des dörflich geprägten Ortsbildes durch grelle Werbung und eine allgemein auffällige visuelle Präsenz der Vergnügungsstätten sowie ein damit einhergehender Imageverlust des Gebietes als Wohn- und Gewerbestandort zu nennen. In der Folge wäre ein Attraktivitätsverlust des gesamten Quartiers zu erwarten.

Es besteht konkret bezogen auf die durch Leerstände oder geringfügige Nutzungen betroffenen Gewerbeimmobilien im Plangebiet die Gefahr, dass die potentielle Ansiedlung einzelner zahlungskräftiger Vergnügungsstätten den Zuzug weiterer entsprechender Nutzungen nach sich zieht und in der Folge die Ansiedlung weniger zahlungskräftiger, jedoch stärker nachbarschafts- und gebietsverträglicher Nutzungen, verhindert wird. Solche sogenannte „Trading-Down“-Effekte, die eine Entwertung des Charakters der bestehenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete bewirken, sind im Rahmen der Bebauungsplanung abzuwenden.

Zwar ist gemäß § 2 Abs. 1 des im Juni 2012 in Kraft getretenen Hessischen Spielhallengebietes zwischen Spielhallen ein Abstand von mindestens 300 m Luftlinie einzuhalten, gleichwohl sind andere Vergnügungsstätten, z.B. Wettbüros, von dieser Regelung ausgenommen. Es bleibt daher ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, um eine städtebaulich unerwünschte Häufung von Vergnügungsstätten steuern zu können.

Vergnügungsstätten und andere nachbarschafts- und gebietsunverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, sollen im Plangebiet daher grundsätzlich ausgeschlossen werden, um eine die Lebensverhältnisse vor Ort prägende Veränderung der im Plangebiet bestehenden Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbegebietsstruktur zu vermeiden. Ferner dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie Einzelhandelsnutzungen (s. auch Punkt 5.1.2) der Sicherung von gewerblichen Bauflächen für das produzierende Gewerbe. Auf eine Einschränkung der Bordellbetriebe in Mischgebieten wird verzichtet, da diese ohnehin nur in Gebieten zulässig sind, die keine oder nur eine sehr eingeschränkte Wohnfunktion haben.

5.1.2 Einzelhandel und Fremdkörperfestsetzung

Die Verkaufsflächen der beiden im Plangebiet liegenden Lebensmitteldiscounter (Netto- und Penny-Markt) liegen jeweils knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Diese beginnt gem. Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, Aktenzeichen: BVerwG 4 C 10.04) ab 800 m² Verkaufsfläche (VK) oder gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200 m² Geschossfläche. Die Einzelhandelsbetriebe entsprechen daher einzeln betrachtet zwar dem raumordnerischen Grundsatz einer verbrauchernahen Versorgung, zusammengekommen besteht jedoch die Gefahr einer zentrenschädlichen Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Sinne einer vorrausschauenden Planung ist daher planungsrechtlich dafür Sorge zu tragen, dass sich einerseits die genehmigten Einzelhandelsnutzungen und –segmente nicht ungesteuert weiter ausdehnen und andererseits die Nahversorgung in Naunheim durch ein angemessenes, städtebaulich integriertes Einzelhandelsangebot gesichert bleibt. Anstatt der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für den großflächigen Einzelhandel im Rahmen der Bebauungsplanung sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nah-

versorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden, langfristig jedoch den produzierenden und dienstleistenden gewerblichen Nutzungen in Bezug auf ihre Entwicklungsspielräume im Plangebiet der Vorzug gegeben werden.

Der städtebaulich integrierte Netto-Markt wird daher im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Das Grundstück des von Leerstand betroffenen Penny-Marktes wird hingegen Teil der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes. Hierbei ist das regionalplanerische Ziel 5.4-10 (Z) zu berücksichtigen:

„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]).

Einzelhandel, der nicht zur Selbstvermarktung von Betrieben dient, wird daher im Rahmen der textlichen Festsetzungen in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Direktvermarktung von hergestellten Produkten ist zulässig, sofern die Verkaufsfläche untergeordnet ist. Mit dieser Festsetzung wird der Anpassungspflicht an die Zielsetzung der Raumordnung Rechnung getragen.

Der genehmigte, mittlerweile leerstehende, ehemalige Penny-Discounter jedoch kann nicht überplant werden, ohne dass Entschädigungsansprüche im Sinne des § 39 ff BauGB ausgelöst werden. Daher wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Bereich des Penny-Marktes in die Festsetzung eines Gewerbegebietes integriert und darüber hinaus gemäß §1 Abs. 10 BauNVO eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen, die die genehmigte Einzelhandelsnutzung des Penny-Marktes sowohl planungsrechtlich sichert als auch eine langfristig städtebaulich erwünschte gewerbliche Umnutzung ermöglicht. Dabei ist eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche in Höhe des genehmigten Bestandes vorgesehen. Diese beträgt 795,41 m². Zudem ist eine Einschränkung auf Sortimente der Grundversorgung vorgesehen. 10 % zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören z. B.:

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- /Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren,
- Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und
- Schirme, Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Bettwäsche
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Optische und feinmechanische
- Erzeugnisse
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger

- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Computer, Geräte der Kommunikation

5.2 Maß der baulichen Nutzung; Überbaubare Grundstücksflächen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sichert den Bestand und räumt den bestehenden Nutzungen zusätzlichen Raum für Erweiterungen ein. Lediglich in dem fast vollständig versiegeltem Bereich südlich der Wilhelmstraße geht die festgesetzte GRZ hinter den Bestand zurück, so dass entsprechend der bestehenden Nutzungen ein mischgebiets-typischer Wert festgesetzt wird; gebietstypische Dichtewerte im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Rahmen der Festsetzungen daher nicht überschritten.

Durch die Festsetzung großzügiger Baufenster wird der Bestand gesichert und in den gewachsenen und städtebaulich wenig klar strukturierten Bereichen ausreichend Spielraum für Baulückenschließungen sowie Bestandserweiterungen und -umstrukturierungen gewährleistet. Im Bereich der Waldgirmeser Straße wird eine Baulinie festgesetzt, die eine Fortführung der sich aus dem Dorfkern ins Plangebiet erstreckenden, unmittelbar straßenbegleitenden Bebauung zwingend vorschreibt. Auf diese Art und Weise wird das Ortsbild gesichert.

Gemäß der bestehenden straßenrechtlichen Bestimmungen in § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) und § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bestehen Bauverbotszonen im Bereich der Bundesautobahn 45 und der Landesstraße 3285. Die Baugrenzen berücksichtigen diese fachrechtlich verbindlichen Vorgaben. Auf Grundlage der Stellungnahme von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg vom 27.05.2015, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde, dürfen bestehende Bauten innerhalb der Bauverbotszone der L 3285 allerdings im Rahmen der Bebauungsplanung in die überbaubare Grundstücksfläche mit aufgenommen werden. Hessen Mobil schreibt auf Seite 1 der Stellungnahme: „Einer festgesetzten Baugrenze entlang der L 3285 entsprechend bestehender Gebäude wird zugestimmt.“ Die Baugrenzen wurden entsprechend festgesetzt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche sind daher Bestands- und Funktionsänderungen möglich. Weiterentwicklungen des Bestandes auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone sind hingegen bauplanungsrechtlich nur auf dem Befreiungswege und damit nur unter Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen möglich. Eine Genehmigung solcher Vorhaben kann folglich nur auf Grundlage einer von Hessen Mobil genehmigten Ausnahme vom Bauverbot durchgeführt werden.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude orientieren sich am Bestand. Dabei wird in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe eine bestandsorientierte Staffelung im Plangebiet vorgesehen.

5.3 Grünflächen

Die sich auf dem städtischen Grundstück Flur. 9, Flurstück 308 bestehende Grünfläche wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gesichert.

5.4 Lärmschutz

Im Rahmen der Planung wird ein Immissionsgutachten durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer erstellt. In Bezug auf die Ausweisung der geplanten Gewerbegebiete kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass diese mit gewerbegebietstypischer Emission genutzt werden können. Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung für den Straßenverkehr führen, trotz des bestehenden Lärmschutzwalls entlang der BAB 45, im Bereich der Immissionsorte zu Überschreitungen der zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. Wohngebiete nach der DIN 18005. Zum Schutz gegen den Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund Lärmpegelbereiche festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile der Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten sind.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde die bestehende Bebauung nicht berücksichtigt. Damit soll verhindert werden, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche nicht durch Reflexions- und Abschirmungseffekte aufgrund von neu hinzutretenden oder wegfallenden Baukörpern ihre Gültigkeit verlieren. Im Umfeld der Verkehrsstrassen bestehen derzeit die größten Entwicklungspotenziale im Plangebiet (hier sind u. a. die untergenutzten und durch Leerstand betroffenen Gebäude entlang der Landesstraße, der leerstehende Penny-Markt und das durch Hobby-Tierhaltung geprägte Grundstück zu nennen), also insbesondere in den Bereichen, in denen bauliche Anlagen eine sehr weitreichende Wirkung auf die Ausbreitung des Lärms in das Plangebiet hinein besitzen. Die nun festgesetzten Lärmpegelbereiche sichern aus diesem Grund auch bei wegfallenden Baukörpern die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet. Im umgekehrten Fall wird es Bauherren durch die Festsetzung einer Ausnahme ermöglicht, die festgesetzten Bauschalldämmmaße zu mindern, sofern ein Vorhaben von bestehenden oder hinzutretenden Abschirmungseffekten profitiert.

5.5 Erneuerbare Energien

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung ergänzt. Insbesondere fand der Klimaschutz und die Klimaanpassung Einzug in die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Planungsgrundsätze. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Sicherung des Bestandes, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen im Gebiet zu verhindern. Eine den Einsatz der erneuerbaren Energien fördernde, bauliche Anpassung des Bestandes steht daher nicht im Fokus der Planung und ist im Rahmen der bestandsorientierten Bebauungsplanung auch nicht zu leisten.

Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude oder der Mindestdachneigung zur Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie werden aus diesem Grund nicht vorgenommen, da diese neben dem Gebäudebestand nur noch einzelne Baulücken betreffen würde. Eine

Neuausrichtung einzelner Gebäude innerhalb bestehender Straßenzüge wäre städtebaulich unerwünscht und Ortsbildbeeinträchtigend. Im Bereich der geplanten Gewerbegebiete ist eine solche Vorschrift vor dem Hintergrund bestehender Grundstückszuschnitte ebenfalls nicht zielführend. Im Bereich des leerstehenden Pennymarktes (Flur 9, Flurstücke 300, 301/1) würde eine strikte Südausrichtung gewerblicher Baukörper zu einer ungünstigen Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück führen und wäre damit unverhältnismäßig. Auf den übrigen Grundstücken besteht bei Einhaltung der Straßenflucht bereits eine günstige Ausrichtung der Gebäude.

Im Rahmen der Planung werden daher keine weiteren Regelungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien getroffen, die über einschlägige fachgesetzliche Bestimmungen hinausgehen, gleichwohl die Möglichkeit des Ortsbildverträglichen Einsatzes erneuerbarer Energien innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet wird.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich sind im Rahmen der bestandsorientierten Planung keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da mögliche Eingriffe im Gebiet bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es werden hingegen Festsetzungen zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und zur landschaftsgerechten Einbindung der Bebauungsplanung vorgenommen. Hierzu gehören allgemeine Verpflichtungen zur Begrünung der Freiflächen in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten. Auch die partiell vorhandene Eingrünung der gewerblichen Grundstücke soll vor dem Hintergrund der ansonsten dörflichen Prägung des Gebietes, mit der z.T. hohen baulichen Dichte und wenigen Grünstrukturen, erhalten und weiterentwickelt werden. Daher werden die im Umweltbericht aufgeführten Gestaltungsmaßnahmen zur Sicherung Ortsbildprägender Gehölzstrukturen, insbesondere im Knotenbereich Waldgirmeser Straße / L 3285, sowie zur Ortsbildgerechten Eingrünung der Gewerbegrundstücke in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

5.7 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden ein breites Spektrum an zulässigen Dachformen festgesetzt und gestalterische Regelungen zu Dachaufbauten getroffen, die eine am Bestand orientierte Ortsbildverträgliche Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten sichern sollen, ohne den individuellen Gestaltungswillen von Bauherren übermäßig zu beschränken.

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Büro Regioplan für die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Das Ergebnis des Umweltberichtes wird in der Abwägung berücksichtigt.

*Stand: Mai 2016
Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Bauassessor Dipl.-Ing. Grischa Wunderlich*