Sitzungsunterlagen

5. Sitzung des Bauausschusses

19.09.2016

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 4
Einladung Internet 4
Vorlagendokumente 6
TOP Ö 1 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich "Am Waldgirmeser Weg", Stadtteil Naunheim 6
Beschlussvorlage 0132/16 6
Abschließender Beschluss_Begründung_68-FPÄ_NH-10_mit Anpassungen2 0132/16 10
Abwägung NH - 04 F-Plan 0132/16 15
FNP_68.ÄND_Entwurf 0132/16 34
TOP Ö 2 Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung 35
Beschlussvorlage 0131/16 35
2016_05_03_BP_4_3ÄND_GP_A3 0131/16 39
2016-05-23_WZ_Waldgirm_Weg_Umweltbericht inkl. Pläne 0131/16 40
Abwägung NH - 04 B-Plan 0131/16 87
Begründung B-plan Naunheim Nr. 4, 3. Änderung_16 0131/16 109
Schallimmissionsgutachten 0131/16 127
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.4 Naunheim - Waldgirmeser Weg -20 0131/16 153
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 3. Änderung 159
Beschlussvorlage 0253/16 159
01 6103-WZ-402 3. Änderung - Abwägung zum Satzungsbeschluss 0253/16 162
02 6103-WZ-402 3. Änderung - Bebauungsplanentwurf A3 0253/16 176
03 6103-WZ-402 3. Änderung - Begründung 0253/16 177
04 6103-WZ-402 3. Änderung - Textliche Festsetzungen 0253/16 195
05 x90945_Wz_402_1Ä_Bahnhofstraße 0253/16 200
06 2016-04-07_Zwischenbericht_Verkehrsuntersuchung 0253/16 201
07 Schallimmissionsgutachten Pfeifer 0253/16 210
08 Artenschutzrechtliche Bewertung 0253/16 215
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 4. Änderung 223
Beschlussvorlage 0262/16 223
01 6103-WZ-402 4. Änderung - Bebauungsplanentwurf A3 0262/16 228
02 6103-WZ-402 4. Änderung - Begründung 0262/16 229
03 6103-WZ-402 4. Änderung - Textliche Festsetzungen 0262/16 247
04 x90945_Wz_402_1Ä_Bahnhofstraße 0262/16 252
05 6103-WZ-402 4. Änderung - Verkehrsuntersuchung 0262/16 253
TOP Ö 5 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar 277
Beschlussvorlage 0256/16 277
1_a_3141_FNP_Lahnberg_1Ä_06-06-16_end 0256/16 280
2_FNP-Änderung_E_Lahnberg_06-06-16 0256/16 295
TOP Ö 6 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar 301
Beschlussvorlage 0257/16 301
1_a_3141_BP_Lahnberg_1Ä_06-06-16_end 0257/16 306
2_E2_BP_Lahnberg_1Ä_29-07-16 0257/16 326
3_TF_E_Lahnberg_1Ä_29-07-16 0257/16 327
4_BG_E_Lahnberg-1Ä_29-07-16 0257/16 333
5_UB_E_Lahnberg_1Ä_29-07-16 0257/16 350

6_Artenschutzrechtlicher-Fachbeitrag_27-01-16 0257/16 375
TOP Ö 7 Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße", 1. Änderung 407
Beschlussvorlage 0260/16 407
01 6103-WZ-228 1. Änderung - Abwägung 0260/16 410
02 6103-WZ-228 1. Änderung - Bebauungsplan 0260/16 426
03 6103-WZ-228 1. Änderung - Begründung 0260/16 427
04 6103-WZ-228 1. Änderung - Textliche Festsetzungen 0260/16 452
TOP Ö 8 Schillerplatz Außenbewirtschaftung/Verkehrs- und Parkplatzsituation 458
Antrag 0177/16 458
TOP Ö 9 Ausbau der "Konrad-Adenauer-Promenade" (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der "Kestnerstraße" inkl. Erneuerung der Kanalisation 461
Mitteilungsvorlage 0204/16 461
Lageplan Kestnerstr. 1 0204/16 463
Lageplan Kestnerstr. 2 0204/16 464

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
- B ü r o -

Am Montag, dem 19.09.2016, 18:00 Uhr, findet die 5. Sitzung des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar im Sitzungsraum Nr. 003/004 des Neuen Rathauses, Ernst-Leitz-Straße 30, Wetzlar, statt.

Die Sitzung ist öffentlich, soweit die Öffentlichkeit zu einzelnen Tagesordnungspunkten nicht ausgeschlossen wird.

Tagesordnung:

1 **68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich "Am Waldgirmeser Weg", Stadtteil Naunheim**
- Abschließender Beschluss -

2 **Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung**
- Satzungsbeschluss -

3 **Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 3. Änderung**
- Satzungsbeschluss -

4 **Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 4. Änderung**
- Einleitungsbeschluss -

5 **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar**
70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Lahnberg"
- Entwurfsbeschluss -

6 **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar**
Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg" – 1. Änderung
- Entwurfsbeschluss -

7 **Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße", 1. Änderung**
- Satzungsbeschluss -

8 **Schillerplatz**
Außenbewirtschaftung/Verkehrs- und Parkplatzsituation

9 **Ausbau der "Konrad-Adenauer-Promenade" (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der "Kestnerstraße" inkl. Erneuerung der Kanalisation**

10 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 04.07.2016

11 - 20 Grundstücksangelegenheiten

21 Verschiedenes

gez. Lauber-Nöll
Ausschussvorsitzender

Ö 1

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	25.05.2016	0132/16 - I/52

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	04.07.2016		
Ortsbeirat Naunheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich "Am Waldgirmeser Weg", Stadtteil Naunheim
- Abschließender Beschluss –

Anlage/n:

68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung zum Flächennutzungsplan
Abwägungsvorschlag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

1.1.1 Der Hinweis des Dez. 41.1 „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“ des RP Gießen wird in der Bauleitplanung berücksichtigt.
1.1.2 Der Hinweis des Dez. 31 „Bauleitplanung“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.
1.11.1 Der Hinweis von Hessen Mobil wird zur Kenntnis genommen.
1.12.1 Der Hinweis von HessenARCHÄOLOGIE wird zur Kenntnis genommen.

2. Abschließender Beschluss

2.1 Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.12.1 einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen. Der Entwurf der 68. Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Wetzlar, den 25.05.2016 gez. Semler

Begründung:

1. Anlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 18.03.2015 die Einleitung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg“ in Naunheim beschlossen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen.

Zur Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlich vorhandene und im Bebauungsplan geplante Mischnutzung in großen Teilen des Gebietes soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Umwidmung der „gewerblichen Bauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung der „gemischten Bauflächen“ in „gewerbliche Bauflächen“ erfolgen.

Zudem lagen Teile des Plangebietes 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.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Großteil des Plangebietes als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* und einen kleineren Teil als *Vorranggebiet Siedlung* aus. Die geplante Umzonung von „gewerblichen Bauflächen“ in “gemischte Bauflächen“ entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. April bis einschließlich 27. Juni 2015 statt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden Lahnau und Gießen wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe der Umweltprüfung zu äußern. Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 06. September 2015 statt.
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23. März bis einschließlich 25. April 2016 statt. Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde Gießen mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag finden sich in Anhang. In Rücksprache mit dem RP Gießen wurde die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung in einem Punkt ergänzt (s. Beschlussfassung Ziffer 1.1.2). Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt in der Folge zu keinen Änderungen der Planinhalte, so dass der abschließende Beschluss gefasst werden kann.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung wird die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Regierungspräsidium Gieß en zur Genehmigung vorgelegt.
Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg“ wird durch die Veröffentlichung der Genehmigung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

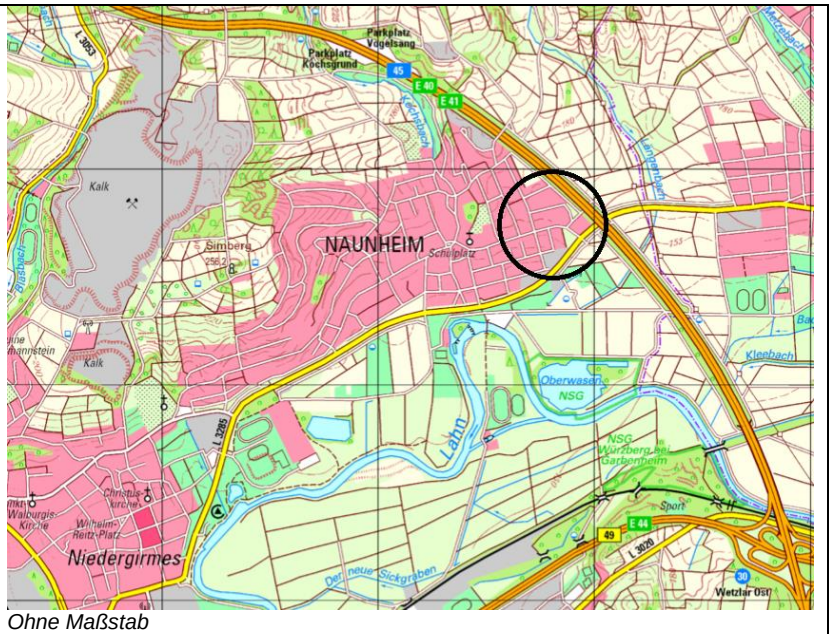
Ö 1

STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 68. Änderung Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim

- Begründung gem. § 2a BauGB -

Teil 1 - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung:	Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen. Mit der Bauleitplanung 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 Bauleitplanung liegt daher im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der Wohnnutzungen im Quartier. Zu diesem Zweck wird eine bestandsorientierte Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen notwendig. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden darüber hinaus gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, 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 Quartier ausreichend Raum zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils eingeräumt werden als auch eine die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.
Lage:	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Naunheim, nördlich der L 3285 / westlich der BAB 45.
Größe der Änderung:	32.494 m^2

Übersichtskarte:	 *Ohne Maßstab*
Art der Änderung:	– Umwidmung von „gewerbliche Baufläche“ (G) in „gemischte Baufläche“ (M) – Umwidmung von „gemischte Baufläche“ (M) in „gewerbliche Baufläche“ (G)
Erläuterung der Änderung:	Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine am Bestand orientierte Änderung der bestehenden Dorfgebiete (MD) in Misch- (MI) und Gewerbegebiete (GE) sowie eine Änderung des bestehenden Mischgebietes (MI) in ein Gewerbegebiet (GE). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem deutlich erweitert. Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Areale werden bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil der geplanten Mischgebiete und des geplanten Wohngebietes 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 von gemischte Baufläche (M) in gewerbliche Baufläche (G) erfolgen. Der in der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ 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 davon ausgegangen, dass auch ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander aus kleineren, unterschiedlichen (z. T. faktischen) Baugebieten in derselben Weise eine Gleichwertigkeit von Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. dörflichen Nutzungen sicherstellen kann. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird somit auf eine parzellenscharfe Differenzierung kleinerer Baugebiete (z. B. WA, MI, GE) innerhalb der größeren gemischten Baufläche verzichtet.

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.

Verfahrensstand

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 - 27.06.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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

Regionalplan 2010:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung* und *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* ausgewiesen. Die geplante Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

Derzeitige Nutzung:

Der zur Änderung anstehende Bereich ist überwiegend bebaut und durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und Gewerbebauten geprägt.

Topographie:

Das Gelände fällt in süd-östlicher Richtung leicht ab.

Erschließung:	Es sind keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Erschließungsstruktur vorgesehen.
Altlasten/Hinweise:	Im Gebiet befinden sich 8 Altstandorte, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ berücksichtigt werden.
Teil 2 – Umweltbericht:	Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Einleitung:	Ziel der 68. Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, in dessen Rahmen vorrangig bestandssichernde Festsetzungen vorgenommen werden sollen. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung von gemischte Bauflächen (M) in gewerbliche Baufläche (G).
Umweltauswirkungen:	Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Ortslage Naunheim überwiegend bebaute Flächen und hat eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Biotopstruktur ist durch die Siedlungslage und Nutzung stark vorbelastet und bis auf wenige Bereiche naturfern. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“ wurde stillgelegt. Das Plangebiet liegt folglich nicht mehr im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Maßgeblich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung der gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M). Gem. § 1 Abs. 2 BauNVO können aus gewerblichen Bauflächen Gewerbe- und Industriegebiete und aus gemischten Bauflächen vorrangig Mischgebiete entwickelt werden. Auf Grundlage einschlägiger planungs- und immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ist der Grad an zulässigen Immissionen innerhalb von Mischgebieten geringer als in Gewerbe- und Industriegebieten. Zudem dürfen im Sinne des § 17 BauNVO Gewerbe- und Industriegebiete über ein höheres Maß an baulicher Nutzung verfügen als die aus gemischten Bauflächen zu entwickelnden Baugebietstypen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden durch die Umwidmung von gewerblichen in gemischten Bauflächen daher grundsätzlich keine über den Bestand hinausgehenden

	ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Es ist festzustellen, dass durch die geplante Umwidmung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da weder eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte und damit ein potenziell höherer Bedarf an Grund und Boden, noch eine Erhöhung der Belastung relevanter Schutzgüter durch zusätzliche Immissionen vorbereitet wird. Das Gegenteil ist der Fall. Im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung betriebenen Bebauungsplanverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes eine zusätzliche Umweltprüfung durch das Büro Regioplan durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes detailliert ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden.
Amt für Stadtentwicklung im Mai 2016 Endfassung	

Ö 1

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 22. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

35578 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/45-2014/6
Dokument Nr.: 2016/78994

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.And.-whg
Ihre Nachricht vom: 15.03.2016

Datum 20. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg“ im Stadtteil Naunheim

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, hier eingegangen am 16.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bestehen daher keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

1.1.1

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 RP Gießen, Schreiben vom 20.04.2016

Zu 1.1.1 :
Der Hinweis wird in der Bauleitplanung berücksichtigt. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes werden mit der 68. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Schreiner, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4183

Durch das o.g. Vorhaben werden amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sowie der gesetzliche Uferbereiche eines Gewässers, die eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG bzw. § 23 Abs.3 HWG durch meine Behörde erfordern, nicht berührt. Gegen o. a. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

Aus Sicht des Dezernates bestehen gegen die vorgelegte 68. Änderung des FNP keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

Die Auflistung der Altstandorte und Altflächen ist vollständig. Es werden keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende FNPÄ nicht berührt.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

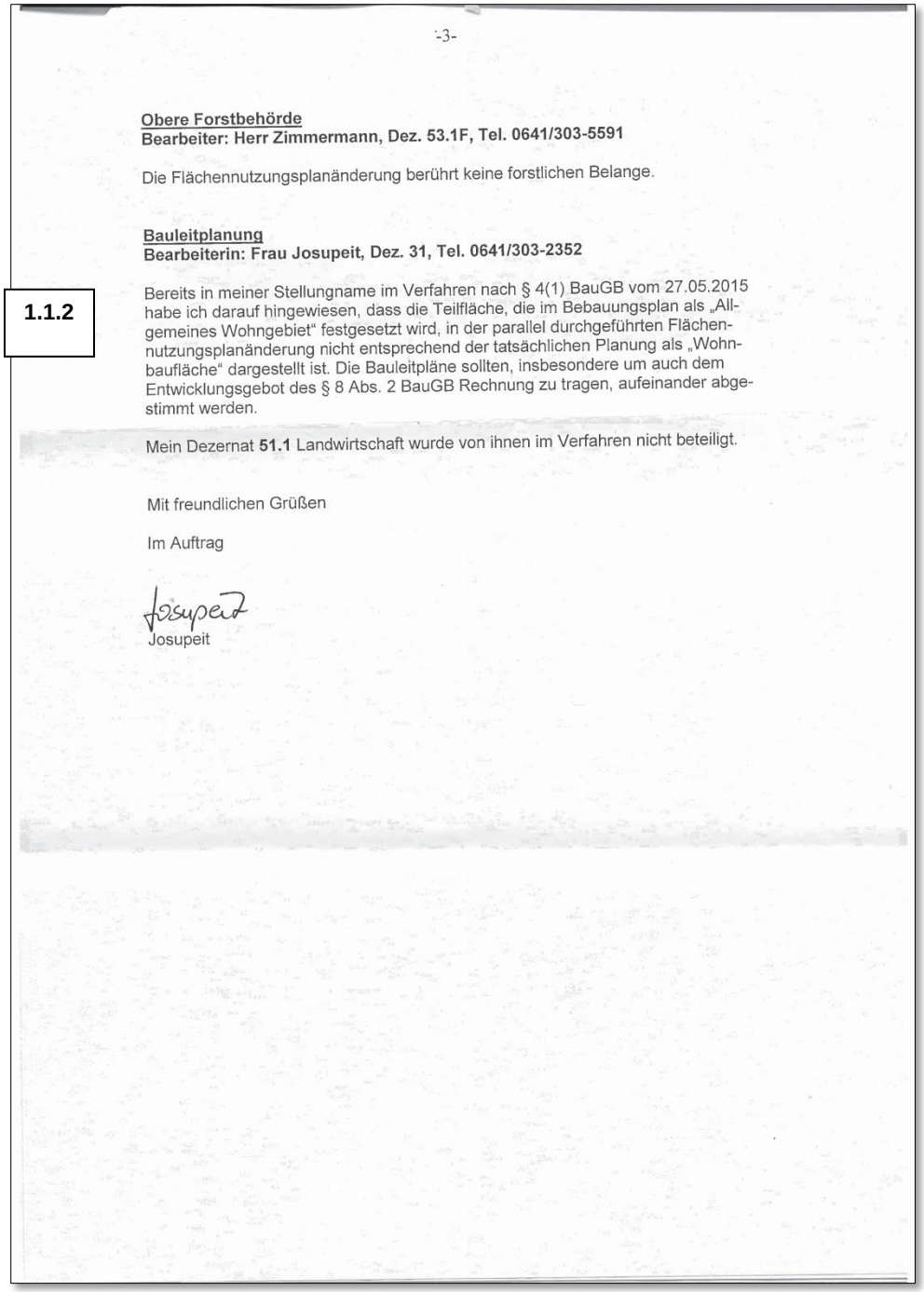
Zur o. g. Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516

Da sich gegenüber meiner letzten Stellungnahme Flächen der o.g. Bauleitplanung nicht geändert haben, wird von einer erneuten Stellungnahme abgesehen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.



-3-

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die Flächennutzungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

1.1.2

Bereits in meiner Stellungname im Verfahren nach § 4(1) BauGB vom 27.05.2015 habe ich darauf hingewiesen, dass die Teilfläche, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird, in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nicht entsprechend der tatsächlichen Planung als „Wohnbaufläche" dargestellt ist. Die Bauleitpläne sollten, insbesondere um auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, aufeinander abgestimmt werden.

Mein Dezernat **51.1** Landwirtschaft wurde von ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit
Josupeit

Zu 1.1.2 :
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der in der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg" 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 davon ausgegangen, dass auch ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander aus kleineren, unterschiedlichen (z. T. faktischen) Baugebieten in derselben Weise eine Gleichwertigkeit von Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. dörflichen Nutzungen sicherstellen kann. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird somit auf eine parzellenscharfe Differenzierung kleinerer Baugebiete (z. B. WA, MI, GE) innerhalb der größeren gemischten Baufläche verzichtet.
Wie mit dem RP Gießen besprochen (Telefonat mit Frau Josupeit vom 24.04. 2016), kann seitens des RP die Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Form grundsätzlich mitgetragen werden, wenn in der Begründung zum Flächennutzungsplan die den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegenden städtebaulichen und konzeptionellen Überlegungen nachvollziehbar dargelegt werden. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird dahingehend zum Satzungsbeschluss entsprechend überarbeitet und konkretisiert.

DER LANDRAT
DES LAHN-DILL-KREISES
als Behörde der Landesverwaltung

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 08. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5

Landrat als Behörde der Landesverwaltung · Postfach 19 40 · 35573 Wetzlar

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

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes f. d. Planbereich „Am Waldgirmeser Weg"
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Planungsverfahren wurde geprüft, soweit nach den Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) meine Zuständigkeit gegeben ist.

Zu den Sachbereichen

- Fischerei,
- öffentliche Sicherheit,
- Verkehr,

bestehen keine Bedenken.

Eine Stellungnahme der Abteilung Bauen und Umwelt, incl. der Aufgabenbereiche UNB und UWB, erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jochem

Aufsichts- und Kreisordnungsbehörden
Kommunal- u. Finanzaufsicht

Datum
5. April 2016
Unser Zeichen:
15.1 BlpR-Wetzlar
Ansprechpartner:
Frau Rothe-Krüger
Telefon Durchwahl:
06441 407-2102
Telefax Durchwahl:
06441 407-2900
Gebäude:
Karl-Kellner-Ring 51
Zimmer-Nr.:
D.0.021
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
bettina.rothe-krueger
@lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
15.03.2016
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 29. April 2016 | iV SH
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 X | P 22 | S3

HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Aktenzeichen: Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim, B-Plan Nr. 4

Bearbeiter/in: Herr Weber
Durchwahl: -22
E-Mail: Manfred.Weber@forst.hessen.de
Fax: -27
Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht vom: 15.03.2016

Datum: 25.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ – 3. Änderung

68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeserer Weg“, Naunheim

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellung ab:

Forstliche Belange werden von o. b. Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Harald Dersch

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV
Verb. LDK u. Wz, Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
Tel.: 06441 / 87301
E-Mail
Joerg.Thomaka@forst.hessen.de

Magistrat der
Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING. 11. April 2016		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umwelt

Asslar, den 08.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, Az. 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ und die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörg Thomaka

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar, Schreiben vom 08.04.2016

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt / Stadtplanung
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 23 März 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 X	S3
S4	S5	

Herr Wunderlich

Vorgang: **Bauleitplanung 3. Änderung des B-Plans Nr.4**
68. Änderung des FN-Plans 'Am Waldgirmeser Weg'
Beteiligung gemäß §4 (1) BauGB in Wetzlar,
Gemarkung Naunheim, Flur-Flurstück 9-300/0

Adressat: **Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wunderlich,

zu o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine neuen Erkenntnis ergeben.

Betrachten Sie dieses Schreiben deshalb als Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Silke Köhler

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
21.03.2016
Unser Zeichen:
26.2/2015-BEW-23-003
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
15.03.2016
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 Kreisausschuss, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Schreiben vom 21.03.2016

Wunderlich, Grischa

Von:	ZentralePlanungND <ZentralePlanungND@unitymedia.de>
Gesendet:	Donnerstag, 7. April 2016 10:59
An:	Wunderlich, Grischa
Betreff:	Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim, 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
Anlagen:	Antwort_146842.pdf

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 18.05.2015 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung
Network Deployment

unitymedia

www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH I Postfach 10 20 28 I 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6 Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 07.04.2016

unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt – SG Stadtplanung
Herr Grischa Wunderlich
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 / 7818 - 180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 146842

Datum
18.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim, 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.7 enwag, Schreiben vom 22.04.2016

enwag

enwag • energie- und wassergesellschaft mbh • Postfach 2680 • 35536 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 26. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Umdstrd

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 211
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

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

Vincenzo Licari/w
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
22. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten unserer Abteilungen Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wenn Sie Fragen haben, ist Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

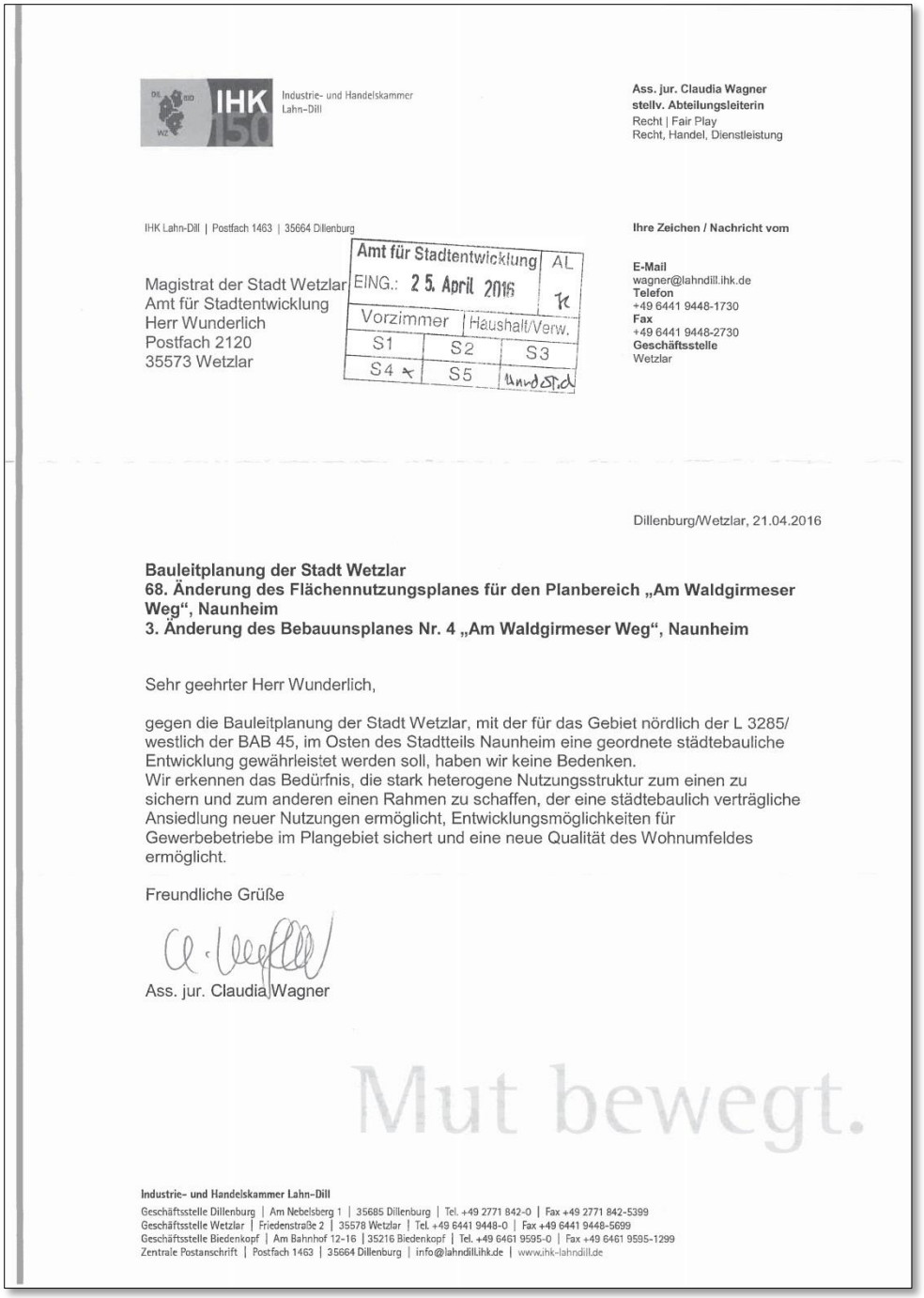
enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

Geschäftsführung: Dipl.-Volksw. Wolfgang Schuch, Dipl.-Ing. Detlef Stein • Vorsitzender Aufsichtsrat: Oberbürgermeister Manfred Wagner • Handelsregister Wetzlar HRB 1025
Konten: Sparkasse Wetzlar, IBAN: DE02 5155 0035 0000 0282 25, BIC: HELADEF1WET
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE11 5139 0000 0071 0387 00, BIC: VBMHDE5FXXX • Postbank Frankfurt, IBAN: DE69 5001 0060 0025 6696 01, BIC: PBNKDEFFXXX
enwag • energie- und wassergesellschaft mbh ist betriebsführendes Unternehmen der Gasversorgung Lahn-Dill GmbH • USt-ID-Nr.: DE 112 590 439

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.8 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill, Schreiben vom 21.04.2016



IHK Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Ass. jur. Claudia Wagner
stellv. Abteilungsleiterin
Recht | Fair Play
Recht, Handel, Dienstleistung

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Herr Wunderlich
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL
EING.: 25. April 2016 Tr
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 x | S5 | Umdruck

Ihre Zeichen / Nachricht vom

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de
Telefon
+49 6441 9448-1730
Fax
+49 6441 9448-2730
Geschäftsstelle
Wetzlar

Dillenburg/Wetzlar, 21.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
3. Änderung des Bebauunsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

gegen die Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, mit der für das Gebiet nördlich der L 3285/ westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll, haben wir keine Bedenken.
Wir erkennen das Bedürfnis, die stark heterogene Nutzungsstruktur zum einen zu sichern und zum anderen einen Rahmen zu schaffen, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht, Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Plangebiet sichert und eine neue Qualität des Wohnumfeldes ermöglicht.

Freundliche Grüße

Ass. jur. Claudia Wagner

Mut bewegt.

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Am Bahnhof 12-16 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt/Main

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Büro Frankfurt

Flughafenstr. 4a
60528 Frankfurt

Ihr Ansprechpartner: Christina Saul-Kaya
Unser Zeichen: SI/wb/

Telefon: 069-133091-0
Telefax: 069-133091-99

E-Mail:
Saul@einzelhandelsverband.de

Frankfurt am Main, 15. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Jente,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15. März 2016, mit dem Sie uns in der im Betreff angegebenen Angelegenheit um unsere Stellungnahme gebeten hatten.

Nach Prüfung insbesondere der im Internet eingestellten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir grundsätzlich gegen die Änderungen des Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanes keine Bedenken haben.

Im Plangebiet soll sowohl ein Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt werden. Nach den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen soll in den gewerblich geprägten Gebietsteilen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert und weitere Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich begrenzt werden, so dass es zu keiner Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommt.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.9 Handelsverband Hessen Süd, Schreiben vom 15.04.2016

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ist es zu begrüßen, dass Einzelhandelsbetriebe in dem festzusetzenden Gebiet nur sehr eingeschränkt zugelassen werden sollen. Da nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen die Vorhaben des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes grundsätzlich die Funktionsfähigkeit des Wetzlarer Einzelhandels nach unseren Einschätzungen nicht beeinträchtigen, bestehen derzeit gegen die Planentwürfe unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Ass. jur. Christina Saul-Kaya

Telefon: (0 69) 13 30910
Telefax: (0 69) 13309199
E-Mail: service@einzelhandelsverband.de
www.einzelhandelsverband.de

Vereinsregisternummer: VR 13964
Sitz des Vereins: Frankfurt/Main
Präsidentin: Tatjana Steinbrenner
Hauptgeschäftsführer: Michael Kullmann

Frankfurter Volksbank eG
BLZ 501 900 00
6200012672

Handwerkskammer Wiesbaden

Handwerkskammer Wiesbaden
Postfach 29 60 • 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Grischa Wunderlich
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 29. März 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Technologie- und Umweltberatung

1. Änd. d. R-plans Südh./FNP 2010, Gebiet A: "Gambacher Str." und Gebiet B: "Südlich K 166", Stadt Münzenberg-Ober-Hörgern

24. März 2016

Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3. Änd.-whg
Unser Zeichen: III.2-Gü
VOR-19185-X7B2T9

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill, Geschäftsstelle Wetzlar als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Peter Simon
Stv. Abteilungsleiter

Ansprechpartner:
Claudia Gückel
Telefon 0611 136-193
Telefax 0611 136-8193
claudia.gueckel@hwk-wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden

info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Klaus Repp

Hauptgeschäftsführer:
Bernhard Mundschenk

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 16:30 Uhr

Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53
BIC (Swift-Code) NASSDE55XXX

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.10 Handwerkskammer Wiesbaden, Schreiben vom 24.03.2016

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung AL
EING.: 22. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | Aktenzeichen | 34 c 1/2 - BE 12.01.2

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443. 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str.30
35578 Wetzlar

Bearbeiter/in Markus Herold
Telefonnummer 02771/840-200
Telefax 02771/840-450
E-Mail markus.herold@mobil.hessen.de

Datum 21. April 2016

BAB A 45, L 3285, Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.11.1

die vorgelegten Planunterlagen wurden von mir als Träger öffentlicher Belange geprüft. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme vom 27.05.2015 mit Aktenzeichen 34 c 1/2 - BE 5.2 Ar. Für das derzeitige Beteiligungsverfahren wurden die Planunterlagen überarbeitet. Die vorherige Stellungnahme behält daher, bis auf die bereits berücksichtigten Einwendungen, ihre Gültigkeit.

Nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bitte ich um Übersendung jeweils einer Ausfertigung (Pause oder Kopie) für unsere Akten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Markus Herold

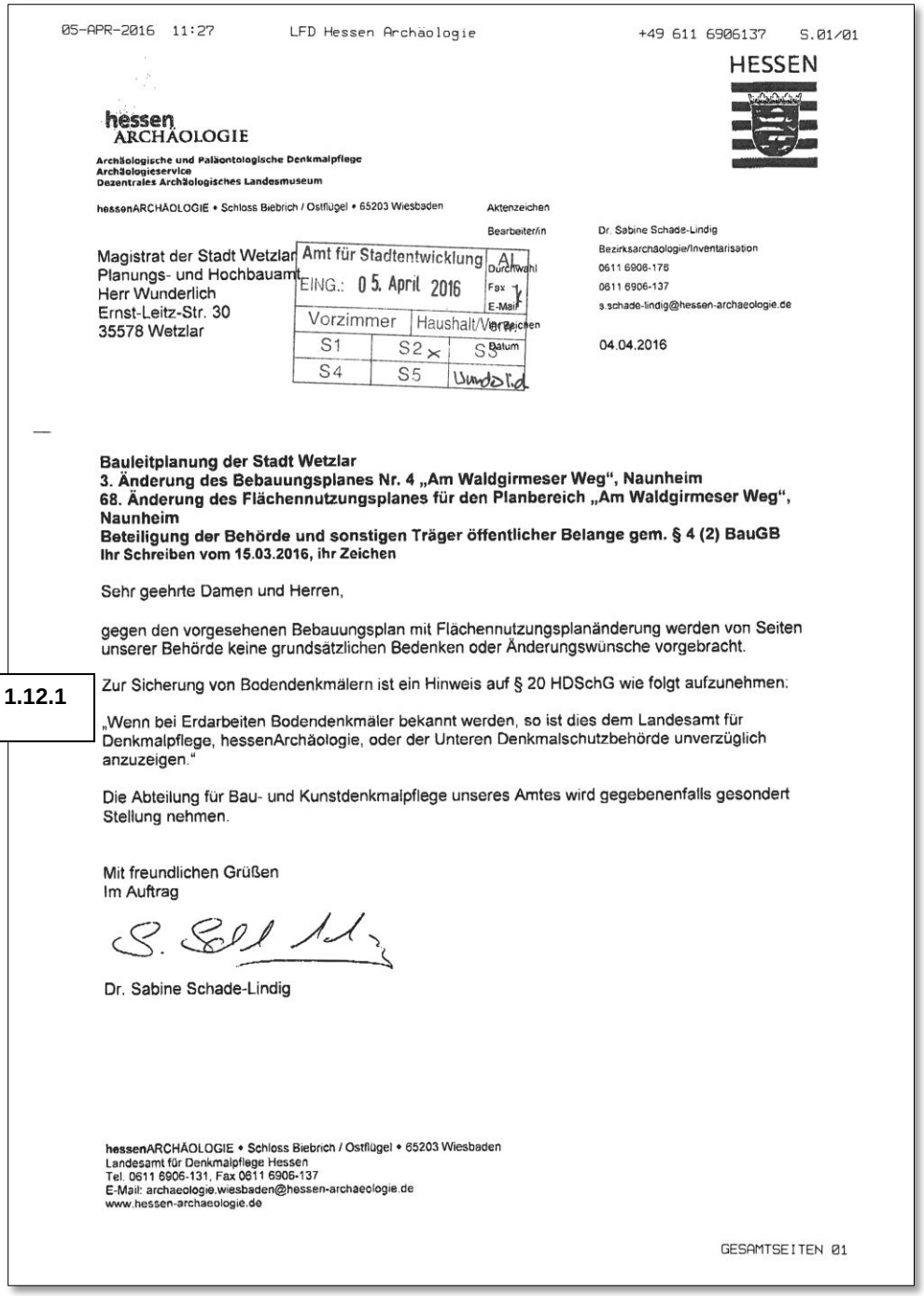
Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de

Telefon: 02771/840-0
Fax: 02771/840-300
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Zu 1.11.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Da sich die Stellungnahme vom 27.05.2015 ausschließlich auf die Inhalte der Bebauungsplanung bezieht, besteht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 27.05.2015 darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



05-APR-2016 11:27 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S.01/01

HESSEN

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen
Bearbeiter/in

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie/Inventarisation
0611 6906-178
0611 6906-137
s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung
EING.: 05. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verkehr
S1 | S2 x | S3
S4 | S5 | Wunderlich
AL
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Datum

04.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 15.03.2016, ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

1.12.1

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

GESAMTSEITEN 01

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.12 Hessen Archäologie, Schreiben vom 04.04.2016

Zu 1.12.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Amt für Bodenmanagement
Marburg

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL
EING.: 18. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Kundlich

Geschäftszeichen 02-06-03-02-B-222-002
Bearbeiter/in Städt. Bodenord. **Herr Käppele**
Durchwahl **06121/3873 - 3275**
Fax **06421/3873 - 3300**
Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Herr Dietrich-Eckhardt**
Durchwahl **06121/3873 - 3217**
Fax **06421/3873 - 3300**
Ihr Zeichen 6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht vom 15.03.2016
Datum 15.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Käs

(Käsemann)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.13 Amt für Bodenmanagement Marburg, Schreiben vom 15.04.2016

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gießen

Universitätsstadt Gießen - Stadtplanungsamt - Postfach 11 08 20 - 35353 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 31. März 2016 | 1x
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 ✓ | S3
S4 | S5 | Umdestad

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Auskunft erteilt: Herr Dr. Richter
Zimmer-Nr.: 03-152
Telefon: 0641/306-1357
Telefax: 0641/306-2352
E-Mail: manfred.richter@giessen.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ihr Schreiben vom	Datum
6103-NH-04-3.Änd.-whg	-61-/Ri	15.03.2016	24.03.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg",
68. Änderung des Flächennutzungsplans
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und der 68. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Dr. Hölscher
(Amtsleiter)

Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Telefon 0641 306-0
Telefax 0641 306-2323
stadtgiessen@giessen.de

Sparkasse Gießen
IBAN: DE83 5135 0025 0200 5020 00
BIC-SWIFT: SKGIDE5F

und Konten bei
weiteren Banken in
der Stadt Gießen

www.giessen.de

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

68. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Waldgimeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.14 Stadt Gießen, Schreiben vom 24.03.2016

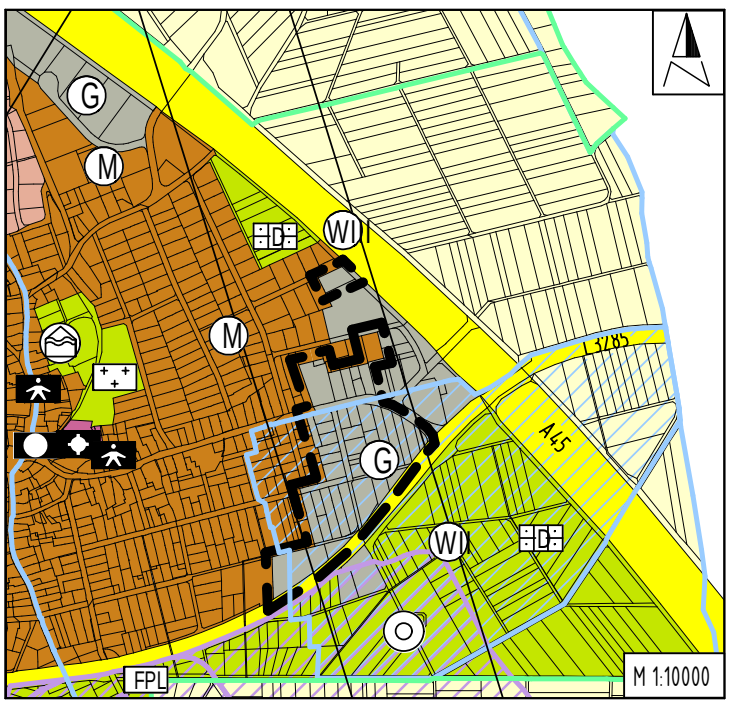
Ö1

STADT WETZLAR

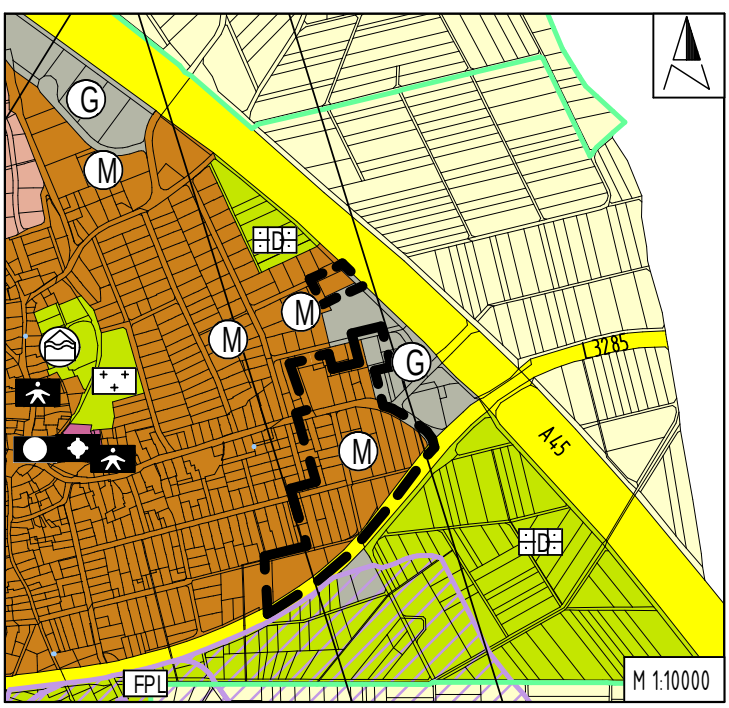
Flächennutzungsplan Wetzlar, 68. Änderung

für den Bereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Änderung



Änderungsbereich

Gewerbliche Baufläche

Mischbaufläche

Wasserschutzgebiet II

Wasserschutzgebiet III

Brunnen

Ö 2

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	25.05.2016	0131/16 - I/51

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	04.07.2016		
Ortsbeirat Naunheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung Satzungsbeschluss

Anlage/n:

Bebauungsplan ohne Maßstab (Plan im Maßstab 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung mit Umweltbericht
Schallimmissionsgutachten
Abwägungsvorschlag

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB

1.1.1 Der Hinweis des Dez. 43.1, Bereich „Immissionsschutz I“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.

1.1.2 Der Hinweis des Dez. 31, Bereich „Bauleitplanung“ des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen.

1.11.1 Die Hinweise von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden

in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

1.11.2 Der Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird nicht entsprochen.

1.11.3 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.11.4 Der Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird gefolgt.

1.11.5 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.11.6 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.11.7 Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wird zur Kenntnis genommen.

1.12.1 Der Anregung von HessenARCHÄOLOGIE wird gefolgt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1.15.1 Die Stellungnahme von Herrn Heinz Peter Bill wird zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ in Naunheim wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.15.1 einschließlich der Begründung und Umweltbericht gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 25.05.2016 gez. Semler

Begründung:

1. Anlass / Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 29.04.2013 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ beschlossen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sollen einerseits die bestehenden Nutzungen gesichert, andererseits die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden, um insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich erweitert, um u. a. den von Leerstand betroffenen Penny-Markt in der Waldgirmeser Straße 73 (Flur 9, Flurstück 300) und den teils ungenutzten Kfz-Betrieb in der Karlstraße 3 (Flur 17, Flurstück 15/4) in den Geltungsbereich aufnehmen und eine gebietsverträgliche Nachfolgenutzung städtebaulich steuern zu können. Anstoß für die Planung gab eine Bauvoranfrage für eine städtebaulich unerwünschte Nutzungsänderung des Kfz-Betriebs in eine Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten und ein Bistro. Vor diesem Hintergrund sollen dementsprechend im Plangebiet u. a. Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Das am 19.05.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Vergnügungsstättenkonzept schließt für den Planungsbereich der 3. Änderung die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – Unterart Spiel und Erotik – aus. In Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung soll des Weiteren der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen im Bereich des Penny-Marktes eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

2. Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der vorgenannten planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2013 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Am 18.03.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die mit Bekanntmachung am 05.05.2015 in Kraft getreten ist. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der für den Geltungsbereich der Satzung aufzustellende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens nach Ablauf eines Jahres.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. April bis einschließlich 27. Juni 2014 statt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden Lahnau und Gießen wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe und der Umweltprüfung zu äußern.
Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Aufgrund von Hinweisen der Beteiligten wurden geringfüge Änderungen am Plankonzept vorgenommen. Insbesondere wurde

- die Baugrenze des geplanten Mischgebietes (MI 3) Abstimmung mit Hessen Mobil auf den baulichen Bestand in die Bauverbotszone gem. § 23 HStrG hinein erweitert,

um auch über den Bestandsschutz hinausgehende Modernisierungen und Umbaumaßnahmen des Gebäudebestandes zu ermöglichen,
- Regelungen zum Umgang mit den sich im Gebiet befindlichen Altstandorten in die textlichen Festsetzungen übernommen und
- auf Anregung von Hessen Mobil (Straßen- und Verkehrsmanagement) die Festsetzung eines Bereiches, in dem die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zur L 3285 unzulässig ist, in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Anschluss in der Zeit vom 06. August bis einschließlich 06. September 2015 statt.
Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Ferner wurde im Anschluss an den Entwurfsbeschluss, die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommene Grenze der Lärmpegelbereiche korrigiert, die die Grundlage für die Festsetzung erforderlicher Schalldämm-Maße für Außenbauteile für die Aufenthaltsräume im Plangebiet bilden. Die vorgenommene Änderung wurde in der Mitteilungsvorlage 2862/16 den Gremien zur Kenntnis gegeben. Grund für die Änderung der Lärmpegelbereichsgrenze ist die Aufhebung der Geschwindigkeitsbegrenzung der südlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße L3285.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

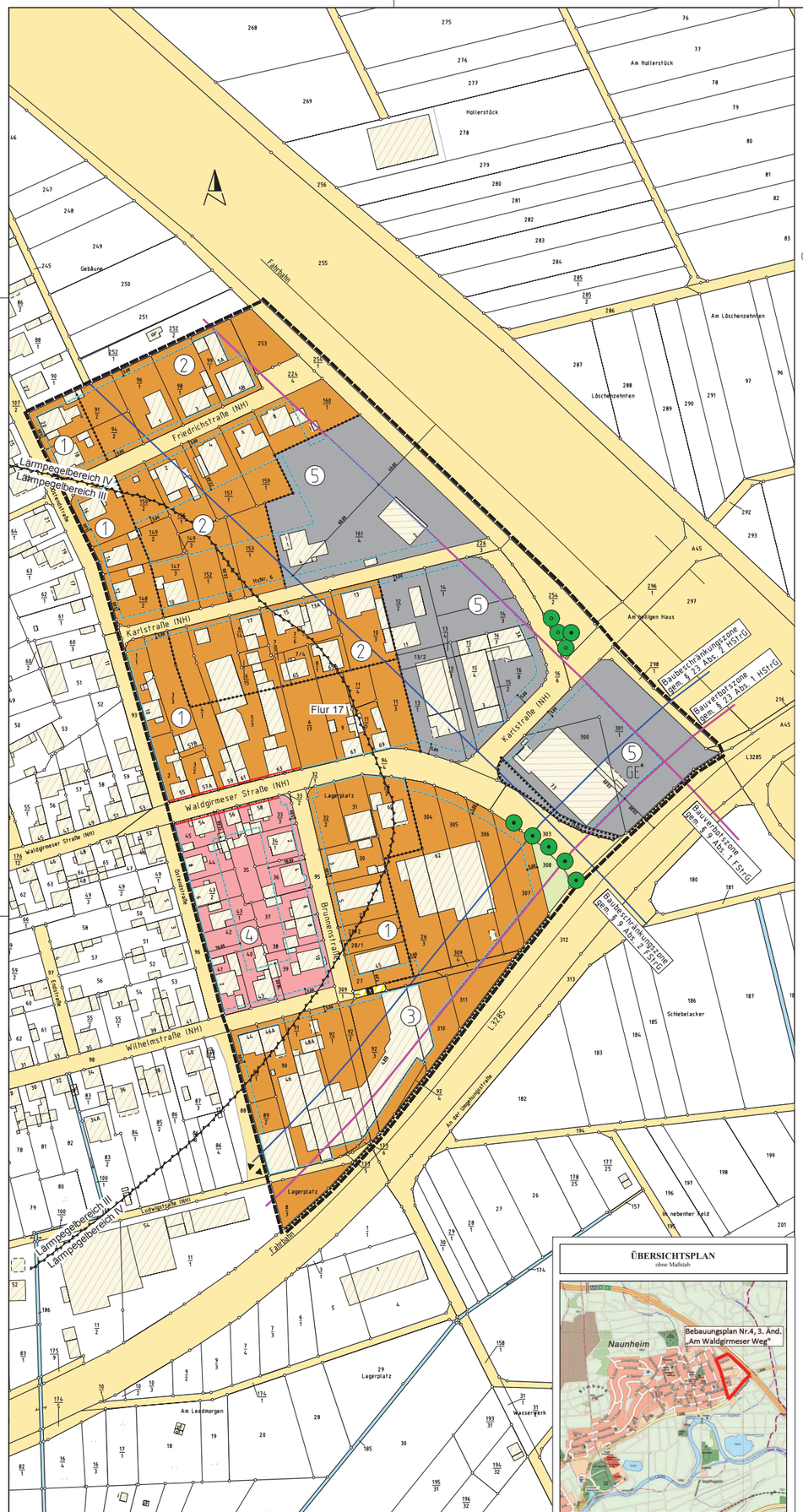
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23. März bis einschließlich 25. April 2016 statt. Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht. Einer Anregung von HessenARCHÄOLOGIE wurde gefolgt und ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eines Bürgers mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag finden sich in Anhang.

5. Weiteres Vorgehen:

Durch die Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes kann daher gefasst werden. Der Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 10 (3) BauGB rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.



ÜBERSICHTSPLAN

ohne Maßstab

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z.B. II	GRZ	GFZ	Firsthöhe
①	MI	II	0,4	0,8	12,5
②	MI	II	0,4	0,8	10,0
③	MI	II	0,6	1,2	10,0
④	WA	II	0,4	0,6	12,5
⑤	GE	II	0,4	0,8	10,0

Grundflächenzahl — GRZ

Geschossflächenzahl — GF Z

Baulinie

Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert) — II

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu- und Abfahrtsverbot zur L 3285 (gem. § 9 Abs.1 Nr 11 BauGB)

Fußgängerbereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre

Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, Naunheim „Am Waldgirmeser Weg"

1 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Hessische Bauordnung:
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

2 Textliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für alle Mischgebiete wird bestimmt:

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird bestimmt:

- 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.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.3 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Wohngebiet ausgeschlossen.

2.1.4 Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.10 BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung")

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Kennzeichnung „GE*" befindet sich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 300/0 und 301/1, ein genehmigter Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 795,41m². Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs von 795,41m² nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.2.1 GRZ und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 2 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr.1, 19 und 23 BauNVO)

Bei Konkurrenz zwischen GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Die Errichtung von Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen innerhalb der als Bauverbotszonen gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr.2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.

2.2.3 Bezugspunkte zur Berechnung des Kellergeschosses (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 16 Abs. 2 S.3 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss/Nichtvollgeschoss ist bei Aufschüttungen die natürliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushaltes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.4 Lärmpegelbereiche (gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV sind 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. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8-10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel tags, db (A)*	*Erforderliche Schalldämm-Maße für*	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w,res}$ db	*Büroräume[1] und ähnliches $R'_{w,res}$ db*
III	> 60	35	30
IV	> 65	40	35

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

[1] An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z.B. durch Abschirmungen) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Einfriedungen

In den GE Gebieten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung sind einzelne Bäume zu verwenden. Für die Hinterpflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

2.5.2 Grundstücksbepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ II), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens zu ergänzen. Für den Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

- Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang, Kehle oder Grad und eingehalten wird.
- Die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen sind in den Wohngebieten (WA) und Mischgebieten 1 und 2 (MI) Sattel-, versetztes Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie in dem Gewerbegebiet (GE) und dem Mischgebiet 3 (MI) auch Pult- sowie Flachdach.
- Dachbegrünung, Photovoltaik und In-Dach-Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und 3 HBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
- Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L3285

4 Kennzeichnungen und Hinweise:

4.1 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte. Es handelt sich um die Bereiche Brunnenstraße 1, Karlstraße 1, 3,3A und 11, Waldgirmeser Straße 61, 63, 65 und 73 sowie Wilhelmstraße 43, 44, 46, 46A, 48A und 48B. Die Altstandorte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und dargestellt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Recherche und möglicher umwelttechnischer Untersuchungen sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. §§ 39 und 44 BNatschG innerhalb des Geltungsbereiches eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

4.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG)
- Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Bergbau

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.6 Grundwasser

Falls im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet Grundwasser während der Baugrubenherstellung aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserschutzbehörde, anzuzeigen.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

IN NAUNHEIM

„AM WALDGIRMESER WEG"

3. ÄNDERUNG

Maßstab 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE

EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **29.04.2013**
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM **07.05.2013**
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT
VOM **05.08.2015** BIS **07.09.2015**
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **15.12.2015**
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT
VOM **23.03.2016** BIS EINSCHLIESSLICH
25.04.2016 DURCHGEFÜHRT

BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM 15.03.2016
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
Wetzlar, den SEMLER
STADTRAT

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SONSTIGE VERMERKE

BEARBEITET / GEZEICHNET:
PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT
DER
STADT WETZLAR
SACHGEBIET STADTPLANUNG
AMTSLEITER

5. Pflanzliste

Art (deutscher Name)	Botanischer Name	Wuchstyp
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	B1, Solitärbaum
Esche	*Fraxinus excelsior*	B1, Solitärbaum
Feldahorn	*Acer campestre*	B2
Hainbuche	*Carpinus betulus*	B2, S1
Haselnuss	*Corylus avellana*	S1
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	S2
Hundsrose	*Rosa canina*	S3
Liguster	*Ligustrum vulgare*	S3
Mehlbeere	*Sorbus aria*	S2
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	S2
Schlehe	*Prunus spinosa*	S
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	B1, Solitärbaum
Spitzahorn	*Acer platanoides*	B1, Solitärbaum
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	B2, S1
Weißdorn-Arten	*z.B. Crataegus monogyna*	S1, S2
Winterlinde	*Tilia cordata*	B1, Solitärbaum
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	S2
Obsthochstämme (Apfel, Birne)		

Legende
B1: Baum, großkronig, hochwüchsig, großer Pflanzabstand (> 10m)
B2: Baum, kleinkronig, mittelwüchsig, mittlerer – großer Pflanzabstand (> 6m)
S1: hoher Strauch, mittlerer Pflanzabstand (3m)
S2: mittlerer Strauch, kleiner - mittlerer Pflanzabstand (2m)
S3: kleiner Strauch, Bodendecker, kleiner Pflanzabstand (1m)

V:\U\ (05.05.2016 11:11:25) Q:\CAD\CAD_BT\BPLAENE\NAUNHEIM\BP_NA_4_3AND_AM WALDGIRMESER WEG\BUEBPLTBP_4_3AND_GP.LET

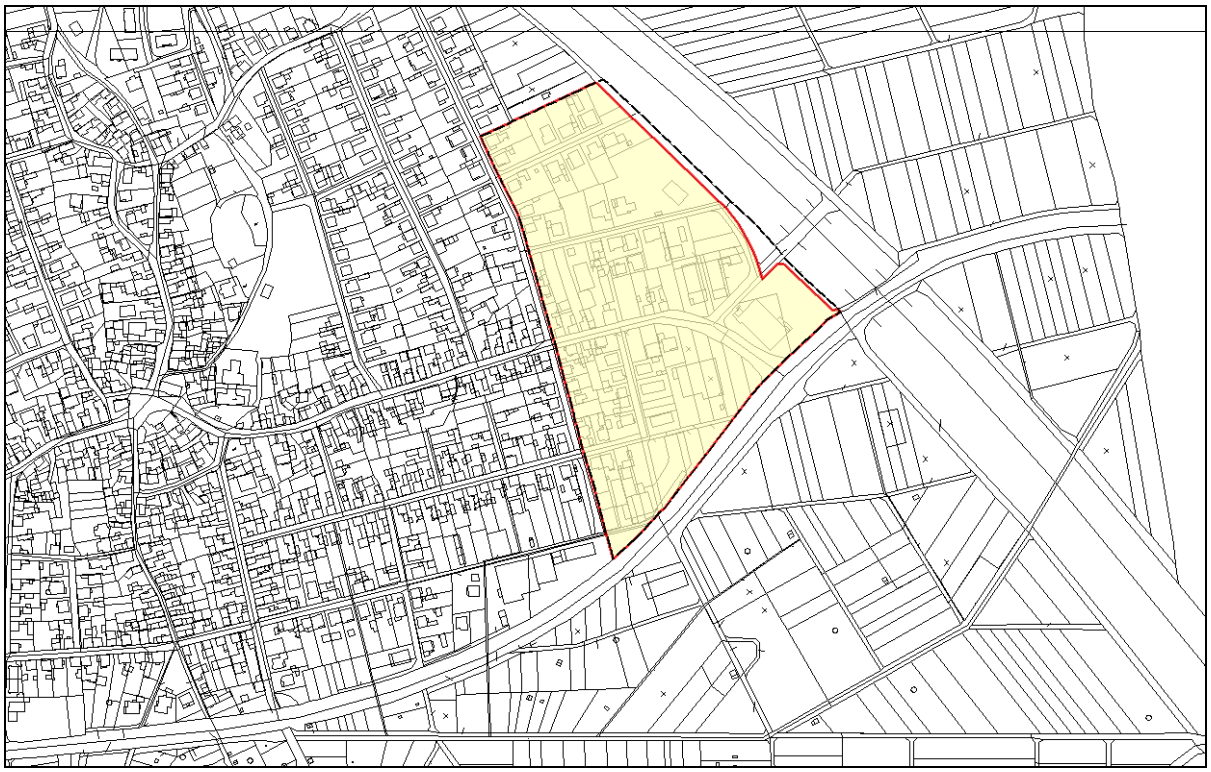
Ö 2

Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 4
"Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung
Stadtteil Naunheim

Heft 1: Umweltbericht



Mai 2016

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"AM WALDGIRMESER WEG", 3. ÄNDERUNG,
STADTTEIL NAUNHEIM

HEFT 1: UMWELTBERICHT

AUFTRAGGEBER

Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Str. 30
35573 Wetzlar

AUFTRAGNEHMER

Regioplan
Büro für angewandte
Regionalentwicklung
und Landschaftsökologie
Am Gradierwerk 12
61231 Bad Nauheim
Tel: 06032-3495024
Fax: 06032-3495026
eMail: regioplan@email.de

BEARBEITUNG

Dipl. Ing. agr. Andreas Guth
(Büro für Landschaftsanalyse)
Dr. Reinhard Patrzich

2016-05-23_WZ_Waldgirm_Weg_Umweltbericht.doc

45 Seiten + Karten

Inhalt

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG 1

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 1

3 ANGABEN ZUM STANDORT 4

3.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden 4

3.2 Planungsrelevante Unterlagen und Dokumentation der Planungsschritte 9

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND UMWELTAUSWIRKUNGEN 9

4.1 Schutzgut Menschen 10
4.1.1 Beschreibung und Bewertung 10
4.1.2 Vorbelastung 11
4.1.3 Umweltauswirkungen 11

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 12
4.2.1 Allgemeine Biotopbeschreibung 12
4.2.2 Fotodokumentation Bestand 2014 15
4.2.3 Avifauna 16
4.2.4 Fledermäuse 19
4.2.5 Vorbelastung 20
4.2.6 Umweltauswirkungen 21

4.3 Schutzgut Boden 23
4.3.1 Beschreibung und Bewertung 23
4.3.2 Vorbelastung 24
4.3.3 Umweltauswirkungen 24

4.4 Schutzgut Wasser 26
4.4.1 Beschreibung und Bewertung 26
4.4.2 Vorbelastung 26
4.4.3 Umweltauswirkungen 26

4.5 Schutzgut Luft / Klima 27
4.5.1 Beschreibung und Bewertung 27
4.5.2 Vorbelastung 27
4.5.3 Umweltauswirkungen 27

4.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung 28
4.6.1 Beschreibung und Bewertung 28
4.6.2 Vorbelastung 28
4.6.3 Umweltauswirkungen 29

4.7 Wechselwirkungen 29

4.8 Kultur- und Sachgüter 29

5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 30

6 AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND SPEZIFISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN ARTENSCHUTZ 34

7 WERTGEBENDE HABITATSTRUKTUREN 34

8 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 34

9 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG NACH KOMPENSATIONS-VERORDNUNG 34

10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 35

10.1 Technische Verfahren, Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 35

10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt 35

11 ZUSAMMENFASSUNG 36

12 QUELLENVERZEICHNIS 37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bauliche Nutzung: Bestand - Planung 5

Tab. 2: Flächenbilanz Planung (Stand Nov. 2014) 6

Tab. 3: Vogelarten im Geltungsbereich (UG) und in der direkten Umgebung 17

Tab. 4: Fledermaus-Nachweise im Geltungsbereich (UG) 19

Tab. 5: Übersicht der Schutz-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach Schutzgütern 31

Tab. 6: Leistungsbild 39

Tab. 7: Bewertungsskala Biotope 40

Anhang

Tab. 6: Leistungsbild

Tab. 7: Bewertungsskala Biotope

Pflanzliste

Anhang beigefügt

Plan 1: Bestand 2014

Plan 2: Planung und Veränderung

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Für das Planungsgebiet gibt es eine rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldgirmeser Weg“ aus dem Jahre 1973. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gemäß §§ 5 und 6 BauNVO Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden, um insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich erweitert, um einen von Leerstand betroffenen Einzelhandelsstandort und einen teils ungenutzten Kfz-Betrieb in den Geltungsbereich aufnehmen und eine gebietsverträgliche Nachfolgenutzung städtebaulich steuern zu können. Die Bebauung außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches ist nach § 34 Baugesetzbuch geregelt.

Im Planungsgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da deren Ansiedlung eine negative Veränderung der Nutzungsstruktur durch Nutzungsverdrängungen bewirken und zu Konflikten vor allem mit der vorhandenen Wohnbebauung führen könnte.

In Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung soll der Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen eingeschränkt werden (sog. Einzelhandelsausschluss).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ liegt am östlichen Siedlungsrand von Naunheim unmittelbar westlich der BAB 45. Im Norden wird es 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.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 6,8 ha.

Planungsstand für den Umweltbericht sind die Planunterlagen der Stadt Wetzlar von Mai 2016.

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Im **Baugesetzbuch** (11.06.2013, m. W. v. 20.09.2013; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013 sind die Grundsätze der Bauleitplanung mit Umweltbelangen geregelt:

§1 (5): Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die … umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt … gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung … zu fördern.

§1 (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

5. die Belange…des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege…und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Auszug):

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts…sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Soweit dies mit … den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen… anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

§2 Aufstellung der Bauleitpläne (Auszug):

(4) Für die Belange des Umweltschutzes…wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. …Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt

werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Planungsgebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

§2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht die … ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** § 14 (1) sind Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Bewertung erfolgt vor dem Hintergrund des geltenden Naturschutzrechts (BNatSchG [1], HAGBNatSchG [2].

In der **Kompensationsverordnung** [3], sind die Grundsätze über die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie ihrer Kompensation geregelt.

Ferner gelten für konkrete Gebiete und Objekte Schutzverordnungen (v.a. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete). Die für den Naturschutz relevanten Rechtsakte der Europäischen Union sind insbesondere die "EG-Artenschutzverordnung" [11], "Vogelschutzrichtlinie" [21] und die "FFH-Richtlinie" [16]. Die Vogelschutz- und die FFH-Richtlinie sind in den §§ 31ff und 44ff BNatSchG umgesetzt.

Nach dem **Bundes-Bodenschutzgesetz** [4] **(BBodSchG)** (§ 1) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Ebenso sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Im **HAlt-BodSchG** [5] (§1,) sind die rechtlichen Bestimmungen des BBodSchG dahingehend konkretisiert, dass die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Nach der Kompensationsverordnung (KV) ist Neuversiegelung vorrangig durch Entsiegelung auszugleichen.

Nach dem **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** [6] (§ 1, Abs. 1,) sind alle Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen; dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Vorgaben aus dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** [7]: Gewässer sind ... als nutzbares Gut zu schützen (§ 1); durch Rückhaltung ist der Entstehung nachteiliger Hochwasserfolgen vorzubeugen (§ 6).

3 ANGABEN ZUM STANDORT

Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Ortslage Naunheim überwiegend bebaute Flächen. Das Gelände ist relativ gleichmäßig schwach nach Süden geneigt.

3.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Entsprechend der genannten Zielsetzungen (s. Kap. 1) sollen im Bebauungsplan am jetzigen Bestand orientiert Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

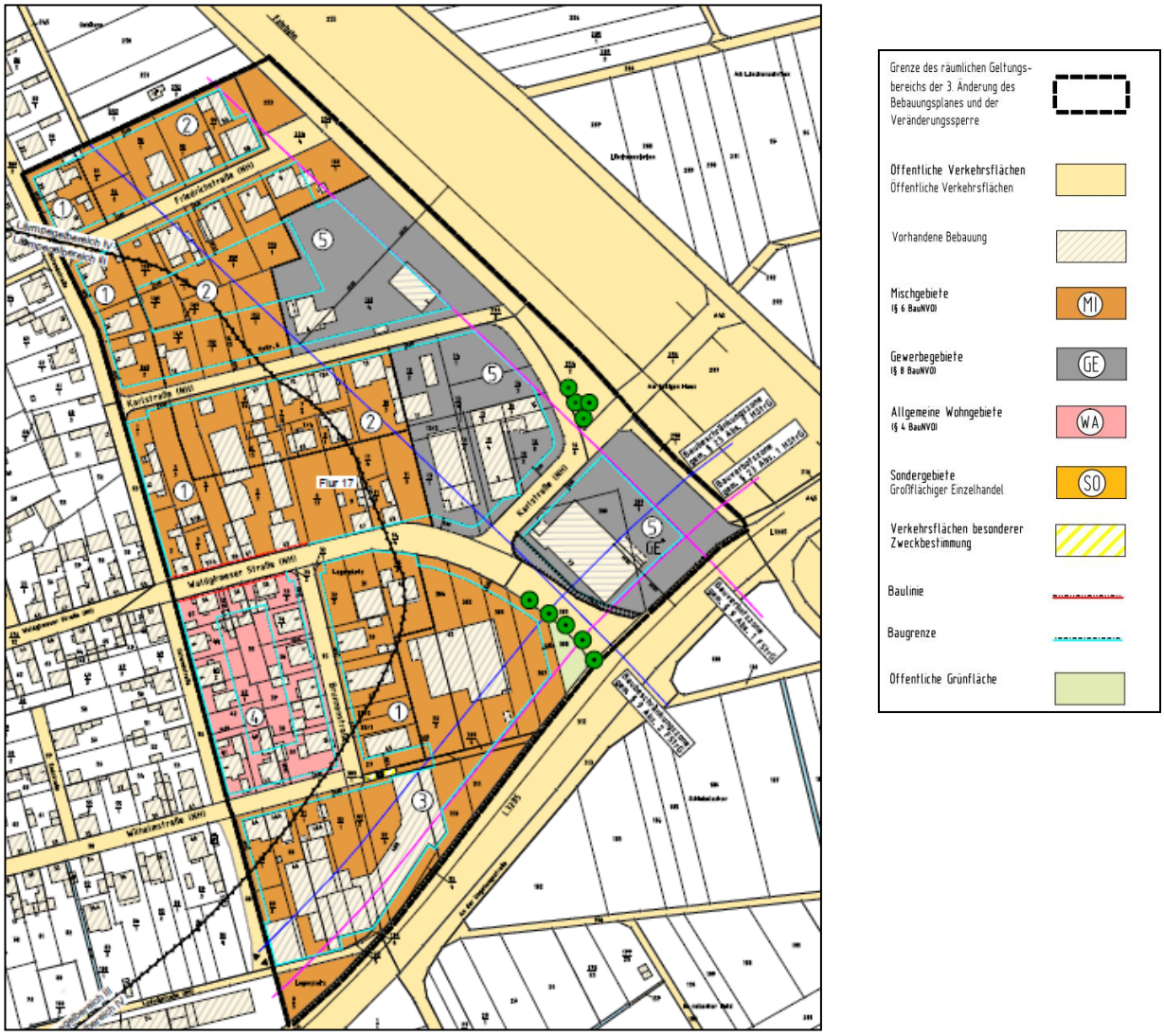


Abb. 1: geplante Festsetzungen im B-Plan Nr. 4, Stand Entwurf Mai 2016

Vergnügungsstätten sollen im Mischgebiet ausgeschlossen, bestehende Ausnahmen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Geltungsbereich soll die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden: Die Errichtung von neuen 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.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind folgende Änderungen der Baunutzung geplant (s. Plan 2 und Tab. 1):

- Das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD) wird neu
    - als Mischgebiet ① ② festgesetzt. Der wesentliche Unterschied zwischen einem Dorfgebiet und einem Mischgebiet liegt darin, dass ein Dorfgebiet auch der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Solche Wirtschaftsstellen gibt es im Planungsgebiet nicht, eine typische Dorfgebietsstruktur liegt mithin nicht vor. Die vorhandene Hobby-Pferdehaltung im bisherigen Dorfgebiet wird durch die Änderung in ein Mischgebiet nicht berührt, da in der unmittelbaren Umgebung die gewerbliche Nutzung vorherrscht und keine Störungen für das Wohnen im übrigen Planungsgebiet zu erwarten sind.
    - als Gewerbegebiet ⑤ festgesetzt.
- Das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI)
    - wird neu als Gewerbegebiet ⑤ festgesetzt. Ein kleiner Teil bleibt als Mischgebiet erhalten.

  Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasst aber nur Teile des neuen Geltungsbereiches nördlich der Waldgirmeser Straße.
- Die im Bestand außerhalb des B-Plans liegenden Flächen im neuen Geltungsbereich sind nach § 34 BauGB "im Zusammenhang bebaute Ortsteile". Diese werden neu als Mischgebiet ①②③, Allgemeines Wohngebiet ④ oder Gewerbegebiet ⑤ festgesetzt.
- Baubeschränkungszone (s. Abb. 1)
- Bauverbotszone als Pufferzone (s. Abb. 1, Plan 2): Hier ergibt sich eine Änderung aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches.
- Bei der Verkehrsführung und den Ver- und Entsorgungsanlagen sind keine Änderungen vorgesehen.

Tab. 1: Bauliche Nutzung: Bestand - Planung

Nutzung (Nr. lt. Abb. 1)	**Bestand / Planung**	**Grundflächenzahl (GRZ)**	**Geschossflächenzahl (GFZ)**
Dorfgebiet MD (Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 2. Änderung 1973)	**Bestand**	0,4	0,8
Mischgebiet MI (Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 2. Änderung 1973)	**Bestand**	0,4	0,8
§ 34er Gebiet	**Bestand**	**k.A.**	**k.A.**
Mischgebiet MI (1, 2)	**Planung**	**0,4**	**0,8**
Mischgebiet MI (3)	**Planung**	**0,6**	**1,2**

Nutzung (Nr. lt. Abb. 1)	Bestand / Planung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)
Allgemeine Wohngebiete WA (4)	**Planung**	**0,4**	**0,6**
Gewerbegebiete GE (5)	**Planung**	**0,4**	**0,8**

Erläuterung:

GRZ: Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf.

GFZ: Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks.

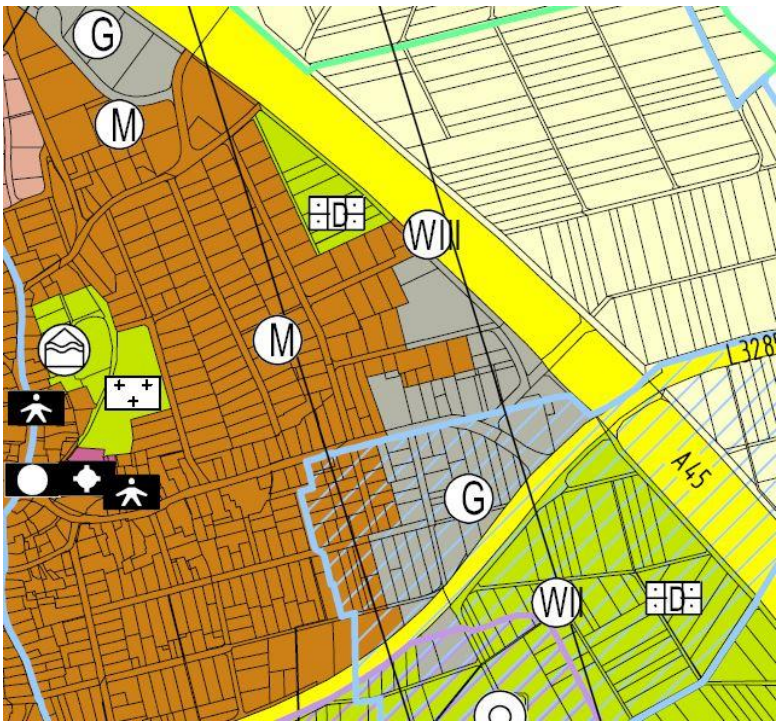
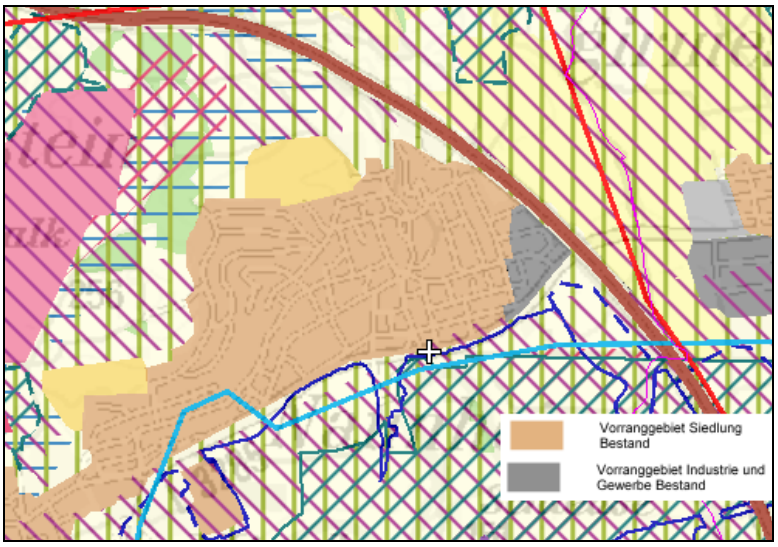
k.A.: keine Angabe (für die § 34er Flächen sind keine Grundflächen- und Geschossflächenzahlen angegeben)

Tab. 2: Flächenbilanz Planung (Stand Nov. 2014)

Nutzung	Flächengröße gerundet	Anteil
Mischgebiete (Nr. 1, 2)	26.089 m²	37,2 %
Mischgebiete (Nr. 3)	12.359 m²	17,6 %
Allgemeine Wohngebiete WA (Nr. 4)	5.354 m²	7,6 %
Gewerbegebiete (Nr. 5)	15.410 m²	22,0 %
Grünflächen öffentlich	307 m²	0,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.613 m²	15,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	55 m²	0,1 %
Gesamt	**70.187 m²**	**100 %**

Tab. 3: Planerische Vorgaben, geschützte Bereiche/Objekte

Schutzobjekt/-bereich	Relevanz/Vorkommen im Planungsgebiet
Landschaftsplan der Stadt Wetzlar	Da die Stadt Wetzlar derzeit über keinen rechtswirksamen Landschaftsplan verfügt, können dessen Planungsaussagen nicht berücksichtigt werden.
Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar [8]	Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet und als Mischgebiet dargestellt.

Schutzobjekt/-bereich	Relevanz/Vorkommen im Planungsgebiet
	
Regionalplan Mittelhessen 2010 [9]	Das Planungsgebiet ist als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand" dargestellt. 
Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) [10]	Wetzlar: Oberzentrum (sonst keine Planaussagen)
Flurbereinigung	kein anhängiges Flurbereinigungsverfahren im Planungsgebiet
Ausgleichsflächen, Ökokontoflächen	Nein (dem B-Plan sind auch keine externen Ausgleichsflächen zugeordnet)
Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)	Nein
Naturdenkmal (ND)	Nein

Schutzobjekt/-bereich	Relevanz/Vorkommen im Planungsgebiet
Naturschutzgebiet (NSG)	Nein
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Nein
Nationalpark	Nein
Natura 2000-Gebiet	Nein
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG [19]	Nein
FFH –Lebensraumtyp	Nein
Geschützte Arten nach BArtSchV [11], FFH-Richtlinie [6] und EU-Vogelschutz-Richtlinie [5]	s. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet [12]	Nein (In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegt der stillgelegte Brunnen Naunheim, das WSG wurde aufgehoben.)
Überschwemmungsgebiet, Abflussgebiet [12]	Nein
Schutzgebiete nach Forstrecht	Schutz- und Bannwald: nein Erholungswald: nein Naturpark: nein
Baumschutzsatzung vom 08.03.2005	Der Baumbestand innerhalb des baurechtlichen Innenbereiches wird nach Maßgabe dieser Satzung geschützt. Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 61 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.
Objekte des Denkmalschutzes, Kulturdenkmäler und kulturhistorische Elemente [18]	Nein
Kampfmittel	Dem Verfasser liegen keine Daten vor.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie –anlagen	Im Bestand vorhanden.
Bergbau, ehemalige Grubenfelder	Dem Verfasser liegen keine Daten vor.
Altflächen und Altstandorte (nach Informationen aus dem Altlasten-Informationsdienst (ALTIS) des Landes Hessen)	Es sind acht Bereiche mit Altablagerungen und Altstandorten nachgewiesen, die im Bebauungsplan dargestellt werden.

3.2 Planungsrelevante Unterlagen und Dokumentation der Planungsschritte

Unterlagen, Gutachten, Planungen Dritter, Stellungnahmen

- Satzung der Stadt Wetzlar über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung, Stadtteil Naunheim - Einleitungsbeschluss, 11.3.2013
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 3. Änderung, Stadtteil Naunheim - Plan, Entwurf
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", 2. Änderung 1973, Stadtteil Naunheim - Plan
- Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, Ausschnitt
- Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Heft 2: Spezielle Artenschutzprüfung; RegioPlan, Bad Nauheim 2014
- aktuelle Luftbilder

Termine/Abstimmungen im Rahmen der Projektbearbeitung:

- Bestandsaufnahme: 28.7.2014
- Abstimmung Entwurf (Amt für Stadtentwicklung): 25.9.2014
- Abstimmung Eingriffsbeurteilung (Amt für Umwelt und Naturschutz, Frau Schubert): 6.11.2014
- Vorstellung der überarbeiteten Entwurfsfassung (Amt für Stadtentwicklung): 13.1.2015
- Überarbeitung der Entwurfsfassung, Bearbeitung von Detailfragen (Amt für Stadtentwicklung), Endfassung: Mai 2016.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Darstellung der Schutzgüter schließt die Umweltmerkmale der Gebiete ein, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen liegen vor, wenn eine mittlere, hohe oder sehr hohe Belastungsintensität vorliegt; geringe oder sehr geringe Belastungsintensitäten sind nicht erheblich.

4.1 Schutzgut Menschen

Das Schutzgut Menschen bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Maßgeblich sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktion, die räumlich wirksam sind und gesundheitsrelevante Aspekte beinhalten.

4.1.1 Beschreibung und Bewertung

➔ Plan 1: Bestand, Anhang

Für die Bewertung der Funktionen wird eine dreistufige Skala (geringe - mittlere - hohe Bedeutung) verwendet.

Für die Beschreibung wird eine eigene Klassifizierung der Bebauung verwendet, die folgende Merkmale berücksichtigt: offene/geschlossene Bebauung / Versiegelungsgrad / Strukturreichtum der Hausgärten / Grünanteil / Habitatfunktion Fauna.

Wohn- und Wohnumfeld:

- Ältere Wohnbebauung (WA2) mit mittlerer Wohn- und Wohnumfeldfunktion östlich entlang Ostendstraße, westlich entlang Brunnenstraße, meist zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, teilweise dörflicher Charakter ➔ Bedeutung hoch
- Jüngere Wohnbebauung (WA3) mit mittlerer bis geringer Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Bereich Karlstraße, Friedrichstraße und östlich entlang Brunnenstraße , vorherrschend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und in der Brunnenstraße Mehrfamilienhausbebauung, Störung durch Nähe zur BAB A45 und angrenzenden Gewerbebebauung ➔ Bedeutung mittel
- Gewerbliche Baufläche, Einkaufsmarkt (GE2, GE3) ohne Wohn- und Wohnumfeldfunktion ➔ Bedeutung gering

Grünflächen:

- Im Planungsgebiet kleinflächige, fragmentarische Grünflächen am Einkaufsmarkt und zwischen Karlstraße und A 45. ➔ Bedeutung gering

Siedlungsnahe Freiräume mit Bedeutung für Erholungs- und Freizeitnutzung:

- Im Planungsgebiet nicht vorhanden

Wälder oder größere Gehölzflächen mit Sicht-, Lärm- und Immissionsschutzfunktion:

- Im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Inner- und zwischenörtliche Funktionsbeziehungen:

- Verbindung zwischen Naunheim und Waldgirmes über die Waldgirmeser Straße, Karlstraße und unter der A 45 durch, bzw. bis zur L 3285 ➔ Bedeutung mittel

4.1.2 Vorbelastung

Die Qualität des Areals ist durch die östlich verlaufende BAB A45, die südlich angrenzende L 3285 und das vorhandene Straßennetz hinsichtlich Schadstoff- und Lärmemissionen beeinträchtigt. Beeinträchtigungen gehen auch von der Gewerbenutzung aus.

4.1.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen im Planungsgebiet und seinem Umfeld zu erwarten:

- Umwandlung Dorfgebiet/§34-Gebiet in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet: Sicherung Bestand, keine erheblichen negativen Veränderungen bzgl. der Wohn-/Wohnumfeldfunktion.
- Ausweisung Gewerbegebiet im Bereich des ehem. Penny-Marktes und östliche Karlstraße: eine gewerbliche Nutzung des bereits gewerblich genutzten oder leerstehenden Areals führt in dem vorbelasteten Bereich zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Wirkfaktor	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Baustellenlärm, Schadstoffemissionen Baufahrzeuge, visuelle Störreize **➔ bauzeitig-temporär** Wohn-/Wohnumfeldfunktion, Erholungs-/Freizeitfunktion	Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant.	***KEINE***
Flächeninanspruchnahme, Beanspruchung von Flächen mit Wohnfunktion **➔ dauerhaft, anlagebedingt** Wohn-/Wohnumfeldfunktion	Bestehende Bebauungen werden sich nicht ändern; in Baulücken kommen die neuen Festsetzungen zum Tragen; gegenüber der aktuellen Nutzung bzw. Bebauung sind aber keine relevanten Veränderungen erkennbar. Mögliche Baumaßnahmen führen zu keinen erheblichen Veränderungen.	***GERING***
Verlust oder Veränderung der Landschaftsbildfunktion und Erholungseignung **➔ dauerhaft, anlagebedingt** Erholungs-/Freizeitfunktion	Keine besondere Bedeutung des Planungsgebietes; keine erhebliche Veränderung	***GERING***

Wirkfaktor	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen ➔ **dauerhaft, nutzungsbedingt** Wohn-/Wohnumfeldfunktion, Erholungs-/Freizeitfunktion	Gegenüber der heutigen Situation sind nach derzeitigem Planungsstand keine relevanten Veränderungen durch die neuen Festsetzungen zu erwarten.	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Es sind keine relevanten Unterschiede erkennbar.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Beschreibung der bebauten Flächen wird eine eigene Klassifizierung verwendet, die folgende Merkmale berücksichtigt: offene/geschlossene Bebauung / Bauweise, Alter Gebäude / Versiegelungsgrad / Strukturreichtum der Hausgärten / Grünanteil / Habitatfunktion Fauna. Die Klassifizierung ist nicht identisch mit der Baunutzung (Mischgebiet usw.). Die Nutzungstypen der KV [3] werden bei den in der KV gelisteten Verkehrsflächen, Säumen und Grünanlagen verwendet.

Die **Bewertung** (Biotoptyp, Biotopkomplex, Pflanzengesellschaft, Habitat) erfolgt in einer 5-stufigen Skala (1 = sehr hoch bis 5 = sehr gering; 6 = keine Biotopbewertung) (ausführlich in Tab. 8 Anhang).

4.2.1 Allgemeine Biotopbeschreibung

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Wertgebende Biotopstrukturen sind einzelne strukturreiche Hausgärten innerhalb der älteren Bebauung, Obstbäume und wenige markante Einzelbäume, weiterhin kleinere Grünflächen und Säume. Entlang der L 3285 kommen im Bereich des ehemaligen Autohauses trockene Ruderalflächen mit faunistischem Potenzial vor, wobei die Flächen z. T. außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Flächen mit hoher Wertigkeit und besonderer Habitatausstattung kommen nicht vor.

Tab. 4: Tabellarische Bestandbeschreibung und –bewertung

Nutzungstyp (Code nach Hessischer Kompensationsverordnung [3])

Ergänzungen/Korrekturen: Büro für Landschaftsanalyse:

Neuer Typ: Für nicht ausreichend differenzierte oder nicht aufgeführte Biotop- oder Nutzungstypen werden neue Typen ergänzt. Die Zuordnung der Sub-/Nebentypen zum Haupttyp ist über den Code leicht möglich. Bsp.: 02.110 (Gebüsche, Hecken – sträucherbetont) gehört zu 02.100 (Gebüsche, Hecken – Standard)

Veränderter Typ: Nutzungstypen, die auf- oder abgewertet werden.

Jeder neue oder veränderte Typ hat einen eindeutigen Code.

03.130+06.320: Bsp. für Übergänge bzw. kleinflächige Durchmischung zwischen Biotoptypen

Biotoptyp: Biotopbeschreibung, Kurzbeschreibung Pflanzengesellschaft

WP/m² korr.: Korrektur der pauschalen KV-Bewertung durch Zu- und Abschläge (Anpassung an die örtliche Situation), Bewertung Neuer Typen; bei Übergängen gewichteter Mittelwert.

Wertstufe: Basisbewertung des Biotoptyps/der Pflanzengesellschaft: 1 (sehr hoch) bis 5 (sehr gering), 6 (ohne Bewertung)

Kategorie	Typ-Nr.	Nutzungstyp	Biotoptyp mit Detailbeschreibung	Hinweis	WP/m² korr.	Wertstufe
Ruderalfluren, Säume nährstoffreich	**09.211**	Ausdauernde Ruderalfluren/Säume frischer, mittlerer Standorte (Neuer Typ)	Glatthaferreiche Ruderalfluren/-säume: frisch - mäßig trocken (keine Wiesenbrachen)	neuer Typ aus 09.210 5 WP Abwertung, da artenarmer, häufiger Biotoptyp; (B)	**34**	**4**
Gartenbau, Sonderkulturen, Gärten, Parks	**11.221**	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kl. Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, arten- und strukturarme Hausgärten)	Gärtnerisch gepflegte Flächen im besiedelten Bereich: strukturarme Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün, arten- und strukturarme Hausgärten, Spielplatz, Rasenflächen	Standardtyp	**14**	**5**
Wege, Straßen, Flächen	**10.510**	Versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, Fundamente, Pflaster dicht), vegetationsfrei	Straße, Weg, Platz, Fundamente: versiegelt, Wasser wird abgeleitet	Standardtyp	**3**	**6**
Wege, Straßen, Flächen	**10.610**	bewachsene Feldwege	Feldwege, bewachsen: meist artenarme Trittrasen; auch mit geschotterten Fahrspuren	Standardtyp (B)	**21**	**4**
Wege, Straßen, Flächen	**10.630**	Durch Nutzung gestörte, heterogene, meist vegetationsarme Flächen (Neuer Typ)	Vegetationsarme, gestörte Flächen, Außenanlagen landwirt. Betriebsflächen usw.: heterogen, artenarme Ruderalfluren (z.B. Pferdestandkoppel, Lagerfläche)	neuer Typ aus 10.530 zzgl. 5 WP durch Vegetationsfragmente	**11**	**5**

Kategorie	Typ-Nr.	Nutzungstyp	Biotoptyp mit Detailbeschreibung	Hinweis	WP/m² korr.	Wertstufe
Sonstiges	WA2	Wohnbaufläche mit mittlerer Habitatfunktion	weitgehend geschlossene Bebauung / mittlerer Versiegelungsgrad / ältere Bauweise, Nebengebäude / mäßig strukturreiche Hausgärten / mittlerer Grünanteil / mäßige faunistische Habitatfunktion In den Gärten können einzelne wertgebende Biotopelemente (z.B. Altbäume) vorhanden sein. Wohnbauflächen mit besonderer Habitatfunktion kommen im Plangebiet nicht vor.		-	3
Sonstiges	WA3	Wohnbaufläche mit geringer Habitatfunktion	weitgehend geschlossene Bebauung / mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad / moderne Bauweise / strukturarme Grünflächen / geringer Grünanteil / geringe faunistische Habitatfunktion		-	4
Sonstiges	GE2	Gewerbliche Baufläche mit mittlerer Habitatfunktion	ältere Gebäude / Versiegelungsgrad gering bis mittel / mäßig strukturreiche Grün- oder Ruderal- oder Gehölzflächen / mäßige faunistische Habitatfunktion		-	4
Sonstiges	GE3	Gewerbliche Baufläche mit geringer Habitatfunktion	moderne Gebäude / Versiegelungsgrad hoch / strukturarme Grün- oder Ruderalflächen / geringer Grünanteil / Ziergehölze oder keine Gehölze / geringe faunistische Habitatfunktion		-	5

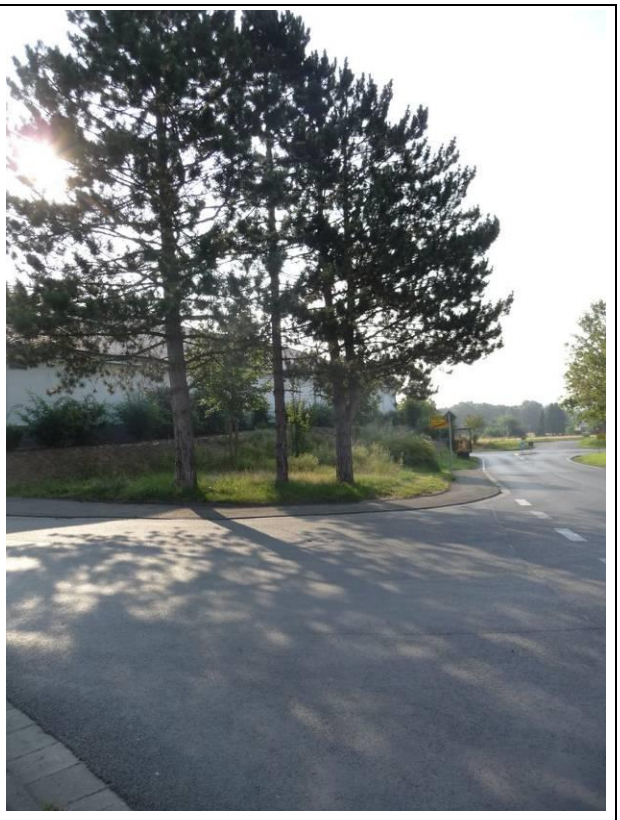
Geschützte Biotope nach §30 BNatSCHG: Keine im Planungsgebiet.

Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie: Keine im Planungsgebiet.

4.2.2 Fotodokumentation Bestand 2014[1]



Netto-Markt mit kleiner Grünfläche im Knotenbereich L 3285; Foto: P1080316



Bäume und Ruderalflur am ehem. Penny; Foto: P1080317



Gewerbefläche Bill Baustoffe mit strukturierter Hecke; Foto: P1080302



landwirtschaftliche Mehrfachnutzung: Lager, Weide, Stall; Foto: P1080305

[1] Fotos Guth: Aufnahmedatum 28.7.2014



östlicher Rand des Planungsgebietes; Foto: P1080306



kleine Grünfläche am Ostrand; Foto: P1080310



Gewerbenutzung Karlstraße; Foto: P1080311



ehem. Penny-Markt; Foto: P1080312



Mehrfamilienhäuser Brunnenstraße
Foto: P1080323



Thermophile Ruderalflur am Südrand des Planungsgebietes (überwiegend im Bereich der Straßenparzelle)
Foto: P1080328

4.2.3 Avifauna

Die Vogelarten des Gebietes wurden bei fünf Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten inkl. eines Nacht-Termins (6.5., 26.5., 13.6., 1.7., 16.7.2014) erfasst, wobei die Aufnahmen nur von den öffentlichen Straßen und Wegen aus erfolgten, da die Gärten hinter den Gebäuden

nicht betreten werden konnten. Der Gehölzbestand an der Autobahnböschung wurde dem UG zugeordnet. Die Arten wurden visuelle oder über ihre Rufe und Gesänge bestimmt. Nach der Häufigkeit der Beobachtungen und dem Verhalten (revieranzeigende Merkmale wie Reviergesang, Futtereintrag u.ä.) wurden die Beobachtungen „Brutrevieren“ zugeordnet. Als „Nahrungsgäste“ werden Arten gewertet, die nicht im UG, sondern in der näheren Umgebung (vermutlich) brüteten, sich hier aber zur Nahrungssuche oder Rast aufhielten. Für die Erfassung einiger erwarteter Arten wurden spezielle Klangattrappen (ROCHÉ o.J.) eingesetzt (hier v.a. Eulen).

Tab. 3: Vogelarten im Geltungsbereich (UG) und in der direkten Umgebung
B – Brutvogel, Anzahl der Brutreviere, BV – Randbrüter, Brutvogel in der direkten Umgebung, Ng – Nahrungsgast

Art	Abkürzung in Karte	BArtSchV + BNatSchG		VS-RL	Rote Liste		Erhaltungszustand Hessen	Status, Anzahl Brutpaare im UG
		besonders geschützt	streng geschützt	Anh I	D 2009	Hessen 2006		
Amsel, *Turdus merula*		X					FV	**5 B**
Bachstelze, *Motacilla alba*		X					FV	**3 B**
Blaumeise, *Parus caeruleus*		X					FV	**3 B**
Bluthänfling, *Carduelis cannabina*	Hä	X			V	V	U2	**1 B**
Buchfink, *Fringilla coelebs*		X					FV	**2 B**
Dohle, *Corvus monedula*	Do	X				V	U1	**Ng**
Elster, *Pica pica*		X					FV	**1 B**
Gartenbaumläufer, *Certhia brachydactyla*	Gb	X					Fv	**Ng**
Girlitz, *Serinus serinus*	Gi	X				V	U1	**1 B**
Grünfink, *Carduelis chloris*		X					FV	**3 B**
Grünspecht, *Picus viridis*	Gü	X	X				FV	**Ng**
Hausrotschwanz, *Phoenicurus ochruros*	Hr	X					FV	**4 B**
Haussperling, *Passer domesticus*	H	X			V	V	U1	**2 B**
Heckenbraunelle, *Prunella modularis*		X					FV	**3 B**
Kohlmeise, *Parus major*		X					FV	**4 B**
Mehlschwalbe, *Delichon rustica*	M	X			V	3	U1	**Ng**
Mönchsgrasmücke, *Sylvia atricapilla*	Mg	X					FV	**3 B**
Rabenkrähe, *Corvus corone*		X					FV	**Ng**
Ringeltaube, *Columba palumbus*		X					FV	**1 B**
Rotkehlchen, *Erithacus rubecula*		X					FV	**3 B**
Star, *Sturnus vulgaris*	S	X					FV	**Ng**
Stieglitz, *Carduelis carduelis*	Sti	X				V	U1	**1 B**
Turmfalke, *Falco tinnunculus*	Tf	X	X				FV	**Ng**
Wacholderdrossel, *Turdus pilaris*	Wd	X					U1	**1 B**
Zaunkönig, *Troglodytes troglodytes*		X					FV	**3 B**
Zilpzalp, *Phylloscopus collybita*		X					FV	**3 B**

Artenschutz	Rote Liste	Erhaltungszustand
Bundesartenschutzverordnung 2005: besonders geschützt besonders und streng geschützt EU-Vogelschutz-Richtlinie 1979: Anhang I	D: Deutschland (2007), Hessen (2006): 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; V - Vorwarnliste; G – Gefährdung ist anzunehmen; D – Daten unzureichend	Staatl. Vogelschutzwarte Hessen (2014): FV grün – günstig; U1 gelb – ungünstig – unzureichend; U2 rot – ungünstig – schlecht; - grau – Daten unzureichend

Im gesamten Gebiet wurden 26 Vogelarten festgestellt, von denen sieben Arten das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen, 19 Arten wurden als Brutvögel eingestuft. Vier Brutvogelarten (Haussperling, Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz) sind in Hessen potenziell gefährdet.



Abb. 2: Vogelarten im Untersuchungsgebiet; Abkürzungen gemäß Tab. 3

Die Artenkombination und –dichte entspricht den Vogelgemeinschaften der Gartenstädte und teilweise der Dörfer (FLADE 1994), wobei im Gebiet hauptsächlich die kommunen, wenig empfindlichen und daher weit verbreiteten Arten vorkommen, während anspruchsvollere Arten wie Gartenrotschwanz, Türkentaube und Mehlschwalbe (als Brutvogel) fehlen. Eulen wie z.B. Schleiereule, die fast ausschließlich im dörflichen Umfeld vorkommt, oder der Waldkauz, der größere (Nadel-)Bäume als Tageseinstand benötigt, konnten bei den Begehungen nicht festge-

stellt werden. Möglicherweise ist hierfür auch der Geräuschpegel der Autobahn entscheidend (max. Effektdistanz 300 m, 58 dB(A)$_t$, GARNIEL et al. 2010). Die meisten Gärten im Gebiet sind strukturarme Ziergärten mit vorherrschend Rasen und Koniferen, nur in wenigen Gärten finden sich ältere Obstbäume, Gebüsche einheimischer Laubholzarten, Grabgärten und andere Strukturelemente, die mit einem reichen Vogelbestand einhergehen. Bachstelze und Haussperling profitieren von der Pferdehaltung. In den lichten Gehölzen um die Einkaufsmärkte herum nisten Bluthänfling und Stieglitz, die als Körnerfresser auf Brachstreifen Nahrung finden, sowie die Wacholderdrossel.

Im Gehölzbestand am Autobahndamm sind nur wenige Vogelarten zu finden, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Grünfink, Amsel und Buchfink.

4.2.4 Fledermäuse

Die Begehungen zur Erfassung der **Fledermäuse** wurden ab der Dämmerung an drei Terminen (2.6., 13.6., 30.7.) durchgeführt. Die Artbestimmung erfolgte anhand der Ortungslaute, die mit dem Ultra Sound Detektor D240 von Pettersson erfasst wurden. Teilweise konnten die Arten im Feld unter Nutzung des Heterodyn-Verfahrens angesprochen werden. Soweit zur Bestimmung erforderlich, wurden die Rufe aufgezeichnet und mit der Software BatSound von Petterson analysiert. Soweit möglich wurden die Flugrouten erfasst.

Als Fledermausquartiere potenziell genutzte Strukturen wurden bei den Begehungen beachtet, soweit dies von den öffentlichen Flächen aus möglich war; die Innenhöfe und Gebäude wurden nachts nicht betreten.

Tab. 4: Fledermaus-Nachweise im Geltungsbereich (UG)

Art	Abkürzung in Karte	BArtSchV + BNatSchG: besonders geschützt	BArtSchV + BNatSchG: streng geschützt	FFH-RL: Anhang	Rote Liste: D 2008	Rote Liste: Hessen 1996	Erhaltungszustand Hessen	Kontakte im UG
Zwergfledermaus, *Pipistrellus pipistrellus*	Zw	X	X	IV		3		13

Artenschutz	Rote Liste	Erhaltungszustand
Bundesartenschutzverordnung 2005	D: Deutschland (2008), Hessen (1996	BfN (2013); FENA Hessen (2014)



Abb. 3: Fledermausnachweise und Flugrouten im Untersuchungsgebiet

Im Gebiet konnte nur die Zwergfledermaus festgestellt werden, die mit geringer Aktivität v.a. entlang des Gehölzbestandes an der Autobahnböschung und an den Straßenlaternen jagte.

Vor allem an den Gebäuden der Zimmerei, aber auch an anderen Gebäuden sind in Form von Holzverkleidungen, Rolladenkästen, Spalten u.ä. geeignete Tagesquartiere vorhanden; in keinem Fall konnte ein Ein- oder Ausflug beobachtet werden, ebenso wenig Schwärmverhalten oder andere Hinweise auf genutzte Quartiere. Da die Zwergfledermaus gelegentlich auch in neueren Gebäuden an Fensternischen, hinter Gardinen u.a. übertagt, sind Tagesquartiere im Gebiet nicht auszuschließen.

4.2.5 Vorbelastung

Die Biotopstruktur ist durch die bestehende Siedlungslage und Nutzung stark vorbelastet und bis auf wenige Bereiche naturfern.

Fauna: Die intensive Gartengestaltung mit Rasenflächen und Ziergehölzen, Freizeitnutzungen, Haustierhaltung und Versiegelung im gesamten Gebiet trägt zum weitgehenden Fehlen gefährdeter Tierarten bei.

4.2.6 Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage des heutigen Zustandes (2014) unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans (von 1973).

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen im Planungsgebiet zu erwarten:

- Im Bereich des alten Geltungsbereiches:
    - Umwandlung Dorfgebiet bzw. Mischgebiet in Mischgebiet ①②: In der vorliegenden Planung ist keine Verdichtung der Bebauung vorgesehen (s. Tab. 1). Erhebliche negative Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere sind nicht zu erwarten.
    - Umwandlung Dorfgebiet bzw. Mischgebiet in Gewerbegebiet ⑤: In der vorliegenden Planung ist keine Verdichtung der Bebauung vorgesehen (s. Tab. 1). Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung sind keine erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten.
    - Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, führt eine zukünftige Bebauung eines aktuell nicht bebauten Grundstückes zu keinen erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere.
    - Bei der Ausweisung oder Neuordnung der Gewerbegebiete ⑤ kann es zu negativen Veränderung kommen, wenn die Eingrünung entfällt, insbesondere im Bereich des ehem. Penny-Marktes und der Karlstraße. Grundsätzlich führt aber eine gewerbliche Nutzung von bereits gewerblich genutzten Arealen in dem vorbelasteten Bereich zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen sind aber immer einzelfallbezogen zu bewerten.

- Außerhalb des alten Geltungsbereiches:
    - Umwandlung §34-Gebiet in Mischgebiet ①②③ und Allg. Wohngebiet ④: Da das Gebiet überwiegend bereits bebaut ist und keine weitere Verdichtung der Bebauung zugrunde gelegt wird, sind keine erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten. Auch bei den wenigen aktuell nicht bebauten Grundstücken sind durch eine zukünftige Bebauung keine erheblichen negativen Veränderungen beim Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten. Verlusten oder Beeinträchtigungen vorhandener wertgebender Biotopstrukturen (z.B. Altbäume) sind zu vermeiden.

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	Belastungsintensität, Erheblichkeit
Baustellenlärm und Erschütterungen, visuelle Störreize ➔ **bauzeitig** Tiere	Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant; erhebliche Vorbelastungen	***KEINE***
Individuenverluste ➔ **bauzeitig, nutzungsbedingt** Tiere	Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant; keine relevante Veränderung gegenüber der Bestandssituation; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
Flächeninanspruchnahme und –versiegelung ➔ **bauzeitig bis dauerhaft** Tiere/Pflanzen	Biotope, Arten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Flächen- und Habitatverlust sowie Arealverringerung durch Überbauung und Versiegelung. Bestehende Bebauungen werden sich nicht ändern; in Baulücken kommen die neuen Festsetzungen zum Tragen; gegenüber der aktuellen Nutzung bzw. Bebauung sind aber keine relevanten Veränderungen zu erwarten; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
Störung von Funktionsbeziehungen, Lebensraumverkleinerung ➔ **bauzeitig bis dauerhaft** Tiere	Barriere-, Zerschneidungs-/Verinselungswirkung keine neuen Effekte zu erwarten; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
visuelle Störreize und Verlärmung von Habitaten ➔ **nutzungsbedingt**	Es ist keine erhebliche Zunahme zu erwarten; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***

<u>Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände</u> kann nicht ausgeschlossen werden für

- Zwergfledermaus
- Brutvögel

Durch eine Bauzeitenregelung (s. Kap. 5) können Tötungen von Tieren vermieden werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Es sind keine relevanten Unterschiede erkennbar.

4.3 Schutzgut Boden

4.3.1 Beschreibung und Bewertung

Es werden in Anlehnung an [31] folgende Bodenfunktionen unterschieden:

Lebensraumfunktion

- Lebensgrundlage für Menschen
- Lebensraum für Tiere
- Lebensraum für Pflanzen
- Lebensraum für Bodenorganismen

wertgebende Faktoren, Kriterien sind:

- ungestörter natürlicher Profilaufbau
- Grenzertragsstandorte (flachgründig, trocken, nass, basenreich, sauer)
- naturnahe, standorttypische Vegetation
- hohe Bodenaktivität
- geringe Schadstoffbelastung

Die folgenden Funktionen sind ein Maß für die Fähigkeit eines Bodens, bestimmte Nähr- und Schadstoffe sowie Wasser aufzunehmen, teilweise zu verändern oder abzubauen und ihre Ausbreitung zu hemmen, zu verzögern oder zu fördern (Speicher- und Reglerfunktion). Bewertet wird das sog. Filtervermögen (mechanische Rückhaltung), Puffervermögen (chemische oder physikalische Bindung/Speicherung) und Transformationsvermögen (biochemischer Abbau) des Bodens.

Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts

- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

- Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe (Schwermetalle)
- Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe
- Puffervermögen des Bodens für saure Einträge
- Filter für nicht sorbierbare Stoffe (Nitratrückhaltevermögen)

Darüber hinaus haben Böden folgende Funktionen:

Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte

- Bedeutsame, regional seltene Pedotope und Pedogenesen

Natürliche Ertragsfunktion (potentielle Bodenfruchtbarkeit)

Kriterien sind v.a. Bodentyp und Gründigkeit

Für den Geltungsbereich sind aufgrund der Siedlungslage nur wenige Bodendaten verfügbar. In der Bodenfunktionskarte des Landes Hessen [17] für die Bodenfunktionsbewertung in der Raum- und Bauleitplanung erfolgt eine zusammengefasste Bewertung der verschiedenen Bodenfunktionen in 5 Stufen. Im Planungsgebiet gibt es nur Angaben für eine Fläche östlich des ehem. Penny-Marktes und im Bereich des Netto-Marktes, die aber mittlerweile durch weitere Bebauung veraltete sind: Bodenfunktionsbewertung überwiegend mittel, kleinflächig hoch. Die überwiegenden Flächen sind "Weißflächen" ohne Angaben.

Die Böden der Siedlung- und Verkehrsflächen sind entweder überbaut, versiegelt oder erheblich verändert. Dort kann der Boden seine Funktionen nicht oder nur teilweise erfüllen.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte sowie die natürliche Ertragsfunktion sind nicht von Bedeutung.

4.3.2 Vorbelastung

Im Umfeld der Straßen bestehen straßenbedingte Bodenbelastungen (Stäube, Reifen- und Bremsabrieb, Schwermetalle, Ruß, Straßenabfluss mit Spritzwasser und Tausalz), die zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Größere Teile sind versiegelt. Im Bereich der Siedlung und Verkehrsflächen sind die Böden in ihren Funktionen beeinträchtigt oder erheblich verändert.

Die Informationen aus dem Altlasten-Informationsdienst (ALTIS) des Landes Hessen, die für das Planungsgebiet sieben Bereiche mit Altablagerungen und Altstandorte nachweist, werden im Bebauungsplan dargestellt. Es sind Kfz-Reparatur- und Handelsbetriebe, Zimmerei, Metallbaubetriebe und Betriebe zur Herstellung von Betonwaren. Die Betriebsflächen sind mehr oder weniger vollständig versiegelt, über mögliche Bodenbelastungen durch Schadstoffe sind keine Informationen verfügbar.

4.3.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im Planungsgebiet zu erwarten. Die Aussagen beziehen sich ausschließlich auf bisher nicht überbaute oder versiegelte Böden.

Wirkfaktoren	**Relevante Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen**	***Belastungsintensität, Erheblichkeit***
Bodenabtrag	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (v.a. Lebensraum für Pflanzen) Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***

Wirkfaktoren	Relevante Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Bodenversiegelung	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (v.a. Pflanze), Auswirkung auf den Wasserhaushalt Durch die geplanten Festsetzungen erfolgt keine Erhöhung der GRZ und GFZ, die zu einer Mehrversiegelung führen würde. Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Auftrag/Überdeckung	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (Mensch, Pflanze), Auswirkung auf den Wasserhaushalt Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Bodenverdichtung	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (v.a. Pflanze), Auswirkung auf den Wasserhaushalt Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Stoffeintrag	Auswirkung auf die Lebensraumfunktion (Mensch, Pflanze), Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***
Grundwasserstandsänderung	Auswirkung auf den Wasserhaushalt Es sind keine konkreten Baumaßnahmen geplant. Mit der Änderung der Festsetzungen sind nur wenige Baumaßnahmen verbunden Vorbelastungen: erheblich	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Gegenüber der Bestandssituation kann die Versiegelung zunehmen.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Beschreibung und Bewertung

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist frei von Fließgewässern und anstehendem Grundwasser (Quellen). Parallel zum Weg am östlich Rand des Gebiets verläuft ein temporär wasserführender Seitengraben der BAB. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet mehr als 2 m unter Flur liegt. Gewässer und Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.4.2 Vorbelastung

Der Wasserhaushalt ist durch Bebauung und Kanalsystem erheblich verändert.

4.4.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Planungsgebiet und Umfeld zu erwarten.

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Standortveränderungen, Standortverlust ➔ **dauerhaft, anlagebedingt** Grundwasser	Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen sind keine weiteren erheblichen Veränderungen/Beeinträchtigungen der Speicher-/Regler-/Pufferfunktion und nur eine nachrangige Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme zu erwarten.	***GERING***
Einleitung in Gewässer ➔ **nutzungsbedingt** Oberflächengewässer	Belastung von Vorfluter (Oberflächengewässer) durch Einleitungsmengen, stoßweise hohe Abflusswellen. hohe Vorbelastungen	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): Es sind keine relevanten Unterschiede erkennbar.

4.5 Schutzgut Luft / Klima

4.5.1 Beschreibung und Bewertung

Für die Beschreibung der klimatischen Funktionen wird die Lufthygienische und Klimatische Ausgleichsfunktion betrachtet:

Lufthygienische Ausgleichsfunktion

> *Waldflächen sind für die Frischluftproduktion von entscheidender Bedeutung. Im Planungsgebiet sind keine Waldbestände vorhanden. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gärten, Grünflächen und sonstige Freiflächen haben bei der Sauerstoff- und Frischluftproduktion und der Ausfilterung von Luftschadstoffen eine nachrangige lufthygienische Ausgleichsfunktion.*

Klimatische Ausgleichsfunktion

> *Die klimatische Ausgleichsfunktion ist die Eignung eines Raumes bioklimatische Belastungen innerhalb der Siedlungsräume durch Zufuhr von Luft aus dem Umland auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kaltluftproduktion vegetationsbestandener Flächen und Kaltlufttransport über Hanglagen und Talzüge in die bebauten Bereiche über Abflussbahnen. Das Planungsgebiet hat keine klimatische Ausgleichsfunktion.*

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt im langjährigen Mittel 600 bis 700 mm. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9 bis 10,0 °C.

4.5.2 Vorbelastung

Die klimatischen Funktionen sind durch Bebauung und Verkehrswege sowie durch die Dammlage der BAB A45 im Bestand erheblich eingeschränkt. Die bioklimatische Situation ist im Siedlungsraum Wetzlar-Gießen vorbelastet.

4.5.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima im Planungsgebiet und Umfeld zu erwarten.

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Flächeninanspruchnahme, Änderung der Vegetionsbedeckung, Rauigkeit, Hemmung von Kaltluft-/Frischluftbahnen **➔ dauerhaft, anlagebedingt**	Keine erheblichen Veränderungen; nachrangige lufthygienische Ausgleichsfunktion, keine klimatische Ausgleichsfunktion; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***
Schadstoffemissionen oder –immissionen **➔ nutzungsbedingt**	Keine erheblichen Veränderungen erhebliche Vorbelastungen	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): keine relevante Veränderungen gegenüber dem Istzustand.

4.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

4.6.1 Beschreibung und Bewertung

Nach §1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass die ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Landschaftsbild entspricht der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform von Natur und Landschaft (Relief, Biotop- und Gewässerstrukturen, Siedlungen, Infrastruktur usw.). Kriterien für die Bewertung der **Landschafts(bild)qualität** sind die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft sowie der Erhaltungszustand landschaftstypischer (meist historisch gewachsener) Strukturen.

Das Planungsgebiet hat eine geringe Landschaftsbildqualität.

Vielfalt Relief, Gewässer, Nutzungs-/ Kleinstrukturen	**Schönheit (Natürlichkeit / Naturnähe)** Vegetation, Homogenität, Gewässersystem	**Eigenart** historische Nutzungsformen, Struktur, Charakter, Einzigartigkeit	**Vorbelastung**	**Landschaftsbildqualität (Flächenbedeutung)**
gering R: gering G: keine N: gering, überwiegend Ackerbau	**gering**	**gering**	**hoch**	***gering***

4.6.2 Vorbelastung

hoch

4.6.3 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung im Planungsgebiet und Umfeld zu erwarten:

Wirkfaktoren	Auswirkungen, Erläuterung, Vorbelastungen	*Belastungsintensität, Erheblichkeit*
Veränderung/Überformung Landschafts-bild/Erholungseignung ➔ **bauzeitig und dauerhaft**	Keine erheblichen Veränderungen; geringe Landschaftsbildqualität; erhebliche Vorbelastungen	***GERING***

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**): keine relevante Veränderungen gegenüber dem Istzustand.

4.7 Wechselwirkungen

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von Wechselbeziehungen, z.B. zwischen der Tier- und Pflanzenwelt und den abiotischen Faktoren (Boden, Wasser usw.) erfolgt in den jeweiligen Schutzgutbeschreibungen.

Die unter den einzelnen Schutzgütern teilweise isoliert dargestellten Wirkungszusammenhänge sind hinsichtlich besonderer ökosystemarer Beziehungen untereinander zu untersuchen:

Teilökosysteme mit ökosystemarer Bedeutung können im Planungsgebiet nicht ausgewiesen werden.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Ostendstraße hat die Bebauung teilweise dörflichen Charakter, der zu erhalten ist.

5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Rechtliche Grundlage nach § 15 Abs. 1 BNatSchG: „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind."

Die Verpflichtungen des Vermeidungsgebotes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich nicht auf die Vermeidung des Vorhabens insgesamt, sondern nur auf die Vermeidung einzelner Beeinträchtigungen, die bei Verwirklichung des Vorhabens zu erwarten sind. Bei der Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen gilt im besonderen Maße das Verhältnismäßigkeitsprinzip.

Rechtliche Grundlage nach § 18 Abs. 2 BNatSchG: „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden."

Maßgeblich für den Umweltbericht ist demnach § 1a Abs. 3 BauGB:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts … sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 (Anm.: die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen) zu berücksichtigen."

Folgende Maßnahmentypen werden unterschieden:

Kürzel	Maßnahmentyp	Beschreibung
V	**Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen**	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen (V) sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise vermieden werden, z. B. Baumschutz, Schutz von Gewässern. Die vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor der Minderung.
G	**Gestaltungsmaßnahmen**	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die vorrangig zu einer Begrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Bauvorhabens führen. Diese Maßnahmen sind Teil des Geltungsbereiches des B-Plans. **Intensivbereiche:** Pflegeintensive Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen im Sinne des BNatSchG mit Aufwertungspotenzial biotischer Funktionen. **Extensivbereiche:** Einsaaten und Bepflanzungen auf Extensivbereichen können Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen darstellen, sofern die betroffenen Funktionen ausgeglichen bzw. ersetzt werden (insbesondere für das Landschaftsbild). Das Aufwertungspotenzial biotischer Funktionen ist dort i.d.R. eingeschränkt.

Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen haben, sofern sie nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entgegenlaufen, Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sie werden nicht auf den Kompensationsumfang angerechnet.

Da mit der vorliegenden Änderung des B-Plans keine konkreten Eingriffe verbunden sind, werden nachfolgend allgemeine Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen formuliert, die bei den Festsetzungen oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Tab. 5: Übersicht der Schutz-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach Schutzgütern

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Hinweise, Bewertung, Vorgaben für die Umsetzung
V1	Tiere und Pflanzen	**Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung für Tierarten: Brutzeiten Vögel, Sommerquartiere Fledermäuse**	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Freistellen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Setzzeit, Entfernen/Roden von Gehölzen nur im Zeitraum 1.10. – 28.2. Damit wird sichergestellt, dass keine Tiere direkt verletzt oder getötet werden, kein besetztes Nest einer Vogelart entfernt wird oder Fledermäuse im Sommerquartier gestört oder getötet werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (BNatSchG 2010, §39).
V2	Tiere und Pflanzen	**Untersuchung von Flächen mit potenzieller Habitatfunktion (Fauna) bei baulichen Veränderungen**	Das Areal der Zimmerei (Fa. Dokter) weist bzgl. der Vögel und Fledermäuse eine potenzielle Habitatfunktion (z.B. Fortpflanzungs- und Ruhestätte) auf, die bei beantragten Umbau- oder Neubaumaßnahmen faunistisch zu untersuchen ist. Weitere potenziell wertgebende Habitatstrukturen sind in Plan 1 dargestellt.
V3	Boden	**Lagerung von Bodenmaterial, Mutterboden erhalten und schützen**	Fachgerechte Behandlung von temporären Bodenmieten. Zwischengelagerter Boden in temporären Bodenmieten wird während der Lagerdauer abgedeckt oder zwischenbegrünt. Oberboden und Unterboden sind beim Bodenabtrag und Wiedereinbau zu trennen (vgl. DIN. 19731 und DIN 18915); keine Lagerung oder Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfälle auf den Bodendepots; lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschütten nur in trockenen Zustand.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Hinweise, Bewertung, Vorgaben für die Umsetzung
V4	Wasser, Boden	**Oberflächenbefestigung** Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.	
V5	Wasser	**Oberflächenwasser, Niederschlagswasser** Regenwasser soll der flächigen Versickerung oder Verwertung zugeführt werden. Das Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche (Dachflächen, sonstige, nicht gewerblich genutzte Flächen) kann im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unschädlich auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden.	Der Einbau von Zisternen für die Brauchwasserungsnutzung und als Gartenwasserspeicher ist als Wassersparmaßnahme zu empfehlen. Der Bau von Retentions-Zisternen ist zu prüfen.
G1	Landschaftsbild (Ortsbild)	**Eingrünung von Gewerbeflächen** (Plan 2) Aufgrund der engen Verzahnung von Gewerbe- und Wohnflächen erfolgt bei Neubebauung eine ortsbildgerechte Eingrünung.	Gestaltungsmaßnahme mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion für Beeinträchtigungen beim Schutzgut Landschaftsbild. Grünstreifen mit Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einzelnen Bäumen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung einzelne Bäume verwenden. Die erforderlichen Einfahrten der Gewerbeflächen sind auszusparen. Für die Pflanzstreifen sind ausschließlich die Arten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Hinweise, Bewertung, Vorgaben für die Umsetzung
G2	Landschafts-bild (Ortsbild)	**Ortsbildgerechte Eingrünung des Knotenbereiches Wald-girmeser Straße / L 3285** Zwischen Waldgirmeser Stra-ße und Gewerbefläche des ehem. Penny-Marktes ist bei Neubebauung oder Umwid-mung des Geländes eine Ein-grünung vorzusehen bzw. die vorhandene Eingrünung zu erhalten und zu entwickeln. Im Bereich des Netto-Marktes ist das Eckgrundstück zwi-schen Waldgirmeser Str. und L 3285 im städtischen Besitz. Es wird als öffentliche Grünflä-che festgesetzt. Hier ist eben-falls die vorhandene Eingrü-nung zu erhalten.	Gestaltungsmaßnahme mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion für Beeinträchtigungen beim Schutzgut Landschaftsbild. In dem für das Ortsbild wichtigen Knoten-bereich werden folgende Anforderungen an die Eingrünung gestellt: • Erhalt der vorhandenen Gehölze beiderseits der Waldgirmeser Stra-ße. • Ergänzung des jungen lückigen Ge-hölzstreifens vor dem ehem. Penny-Markt mit einzelnen Sträuchern gemäß Pflanzliste. Anlage eines vorgelagerten blüten-reichen Saumstreifens entlang der Waldgirmeser Str. mit standortge-rechten Pflanzenarten. Für die Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.
G3	Landschafts-bild (Ortsbild)	**Gehölzpflanzung auf der klei-nen Grünfläche an der Karl-straße**	Auf der kleinen Rasenfläche wird der vor-handene Einzelbaum um 3 klein- bis mittel-kronige Bäume gemäß Pflanzliste ergänzt.
G4	Tiere und Pflanzen	**Grundstücksbepflanzungen** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grund-stücksfläche ist ein standort-gerechter Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter Strauch zu pflan-zen.	Gestaltungsmaßnahme mit eingeschränkter Ausgleichsfunktion für Verluste beim Schutzgut Tiere und Pflanzen. Arten gemäß Pflanzliste. Keine Plandarstellung.

Ergänzende Hinweise:

Schutzgut Wasser: Bei zukünftigen Planungen ist zu prüfen, ob eine Einleitung von Nieder-schlagswasser in Gewässer unter Vorschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens möglich ist.

Schutzgut Luft / Klima (Erneuerbare Energien, Solarenergie): Da das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes die Sicherung des Bestandes ist (vgl. Begründung zum B-Plan), werden keine weiteren Regelungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien getroffen, die über die einschlägigen fachgesetzlichen Bestimmungen hinausgehen. Die Möglichkeiten eines ortsbildverträglichen Einsatzes erneuerbarer Energien sollten bei zukünftigen Planungen allerdings genutzt werden, z. B. der Einbau von PV-Anlagen auf ausreichend großen Dachflächen.

Schutzgut Mensch: Im Rahmen der Planung werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

6 AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND SPEZIFISCHE KOMPENSATIONS-MASSNAHMEN ARTENSCHUTZ

Ausgleichsmaßnahmen sind beim derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

Spezifische Kompensationsmaßnahmen Artenschutz sind beim derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

7 WERTGEBENDE HABITATSTRUKTUREN

Bei der Kartierung 2014 wurden folgende, aus faunistischen und/oder ortsbildprägenden Gründen, wertgebenden Strukturen aufgenommen, die bei zukünftigen Planungen bzw. Veränderungen besonders zu beachten sind (s. Plan 1):

- Potenzielle Habitate: Das Areal der Fa. Dokter (Zimmerei) weist bzgl. der Vögel und Fledermäuse eine potenzielle Habitatfunktion (z.B. Fortpflanzungs- und Ruhestätte) auf, die bei beantragten Umbau- oder Neubaumaßnahmen faunistisch zu untersuchen ist.
- Laubbaum: markante Einzelbäume
- Obstbäume: ältere Obstbäume, einzeln oder im Verband

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

8 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Bauleitplanung wurden die verschiedenen Planungsmöglichkeiten geprüft und abgewogen.

9 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG NACH KOMPENSATIONS-VERORDNUNG

Nach §1a, (3) [30] gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Ein Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des ehemaligen Bebauungsplanes daher nur erforderlich, sofern das geplante zulässige Maß der baulichen Nutzung das bestehende zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigt.

Für den Gebäudebestand in den einzelnen Baugebieten sind in erster Linie bestandssichernde Festsetzungen vorgesehen. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den entsprechenden Gebietsteilen erfolgt daher nicht. In Teilbereichen wird durch die Hinzufügung von hinteren Baugrenzen der zusammenhängende Grünbestand in den Blockinnenbereichen gesichert.

Die übrigen Bereiche innerhalb des neuen Geltungsbereiches umfassen ausschließlich im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Vorhaben in diesem Bereich sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diese Bereiche ist bei der Kompensationsermittlung nicht der Bestand sondern das entsprechend zulässige Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Nur für die Differenz zwischen dem bestehenden und neu geplanten zulässigem Maß der baulichen Nutzung ist ein Ausgleich vorzunehmen.

Die Bebaubarkeit der wenigen derzeit vorhandenen unbebauten Grundstücke und sonstigen Bereiche, die im Sinne des § 34 BauGB für eine bauliche Verdichtung zur Verfügung stünden, wird auch weiterhin planerisch gesichert: Die Festsetzungen bereiten keine erhebliche über das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Beanspruchung von Grund und Boden vor. Daher wird auf eine detaillierte Bestandsanalyse der tatsächlichen und nach § 34 BauGB möglichen Grundstücksausnutzung bzw. -versiegelung verzichtet, die ins Verhältnis zu der zukünftig beanspruchbaren gesetzt werden könnte.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt mit Ausnahme von Mischgebiet Nr. 3 unter den in § 17 BauNVO festgesetzten gebietstypischen Obergrenzen für die bauliche Nutzung. In Teilbereichen wird in geringem Umfang eine gegenüber dem Bestand zusätzliche Bebaubarkeit planungsrechtlich gesichert, und in anderen, besonders stark versiegelten Bereichen, wird zukünftig planungsrechtlich nur eine geringere Beanspruchung des Bodens zulässig ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan keine gegenüber dem Bestand im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB relevanten ausgleichspflichtige Eingriffe vorbereitet. Damit entfällt die quantitative Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme der Biotope nach der KV [3].

10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

10.1 Technische Verfahren, Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die [22]. Die Bewertungen erfolgen verbal argumentativ und über die Flächenbilanzierung nach [3].

Der Umweltbericht bleibt in seinen Aussagen unvollständig, da die Änderungen im Bebauungsplan noch nicht abschließend feststehen. Außerdem sind zum Zeitpunkt der Berichtserstellung keine konkreten Planungen bekannt.

10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Es sind keine Erfolgskontrollen vorgesehen.

11 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ soll die bestehenden Nutzungen gesichert und die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden. Hierzu werden der Geltungsbereich erweitert und die Festsetzungen entsprechend geändert.

Die Planungsaussagen des Umweltberichtes bezüglich der Wirkungen auf Natur und Landschaft tragen dem Sachverhalt Rechnung, dass bereits nahezu die gesamte Fläche bebaut ist und konkret keine Eingriffe geplant sind. Die Planungsaussagen sind daher in Teilen allgemein oder vorläufig. Insgesamt ist von erheblichen Vorbelastungen auszugehen.

Auswirkungen nach Schutzgütern:

Schutzgut Menschen:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind gering.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind gering.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände kann jedoch für die Zwergfledermaus und für Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen möglicher Umnutzungen, Verdichtung oder Neubauten auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten können detailliert erst bei Vorliegen konkreter Planungen ermittelt werden. Für die meisten der nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten der Vögel und Fledermäuse treten bei Beachtung von Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Schutzgut Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Landschaftsbild/natürliche Erholungseignung:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind - auch aufgrund teils erheblicher Vorbelastungen - gering.

Wechselwirkungen:

Keine Teilökosysteme mit ökosystemarer Bedeutung im Planungsgebiet.

Die in Tab. 5 aufgeführten allgemeinen Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen sind bei den Festsetzungen oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen und Spezifische Kompensationsmaßnahmen Artenschutz sind im derzeitigen Planungsstadium nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich potenziell wertgebende Habitatstrukturen (z.B. Areal der Zimmerei, Obstbäume), die bei zukünftigen Planungen bzw. Veränderungen besonders zu beachten sind. Grundsätzlich ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

Da der Bebauungsplan keine relevanten ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet, entfällt die quantitative Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme der Biotope nach der Kompensationsverordnung.

12 QUELLENVERZEICHNIS

Nr.	Autor, Hrsg., Jahr	Titel
[1]	BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2009)	BNatSchG: Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege; BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, Bonn 6.8.2009, vom 29. Juli 2009, S. 2542-2579, Inkrafttreten: 1. März 2010
[2]	HMULV (2010)	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, HAGB-NatSchG; 20. Dezember 2010
[3]	HMUELV, Hrsg. (2005)	Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung); 1. September 2005; Wiesbaden
[4]	BBodSchG	BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sicherung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) - vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes v. 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)
[5]	HAltBodSchG	HAltBodSchG - Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung - (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) v. 28. 9. 2007 (GVBl. I 652)
[6]	BImSchG	BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz - in der Fassung v. 26.9.2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert Gesetz v. 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
[7]	WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist"
[8]	STADT WETZLAR (2014)	Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar
[9]	REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, HRSG. (2010)	Regionalplan Mittelhessen 2011, Gießen; Online-Karte: http://www.landesplanung-hessen.de
[10]	HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR U. LANDESENTWICKLUNG (2013)	Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP), geänd. 2007, 2013
[11]	BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2005)	BArtSchV: Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 19.12.1986; Neufassung vom 16.02.2005; BGBl. I , S. 258, ber. 896 [Neufassung ab 1.3.2010: Art. 22 G vom 29. Juli 2009; BGBl. I S. 2542, 2576 f.; Inkrafttreten: 1. März 2010; (Art. 27 G vom 29. Juli 2009)]
[12]	HLUG (2014)	Umweltatlas/Hessenviewer
[13]	BfN, Hrsg. (2000)	Verzeichnis und Rote Liste der Pflanzengesellschaften Deutschlands; Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 35; Bearb.: E. Rennwald
[14]	RIECKEN et al. (2006)	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; zweite fortgeschriebene Fassung 2006; Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 34
[15]	BfN, Hrsg. (1996)	Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands; Schriftenr. f. Vegetationskunde, Heft 28, Bundesamt für den Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg; Bearb.: Korneck, D., Schnittler, M., Vollmer, I.; Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup
[16]	RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992)	FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Amtsblatt Nr. L 206 vom 22/07/1992 S. 0007
[17]	HESSISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2014)	BodenViewer Hessen (http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm)

Nr.	Autor, Hrsg., Jahr	Titel
[18]	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (2014)	http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/
[19]	HMUELV (2011)	Natureg-online, Hessische Biotopkartierung (HB)
[20]	HMULV, Hrsg. (2008)	Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens; Wiesbaden
[21]	RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1997)	EU-VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE, Anhang I ([32(RL 79/409/EWG 1979)
[22]	HSVV, Hrsg. (2000)	Leitfaden für Umweltverträglichkeitsstudien zu Straßenbauvorhaben, Teil I, Teil II; Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 44, Wiesbaden
[23]	SVW (2014)	Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens, 2. Fass. – Frankfurt a.M., 18 S. + Gesamtartenliste
[24]	GARNIEL, A. & MIERWALD, U. (2010)	Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. - Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der BA f. Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“, 133 S.
[25]	KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996)	Rote Liste der Säugetiere Hessens (3. Fassung, Stand: Juli 1995). - Hrsg. Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden, 7 - 21.
[26]	MEINIG, H. et al. (2009)	Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 115 – 153, Bd. 1 Wirbeltiere. Bonn – Bad Godesberg, 2009, 386 S.)
[27]	SÜDBECK, P. et al. [Nationales Gremium Rote Liste Vögel] (2007)	Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 4. Fassung, 30. November 2007. Berichte zum Vogelschutz 44, 23-81 bzw. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 159 - 227, 2009
[28]	HGON & SVH (2006)	Rote Liste der bestandsgefährdeten Vögel Hessens 9. Fass. Stand Juli 2006. – Vogel und Umwelt 17, 3 – 51.
[29]	BfN (Bundesamt für Naturschutz) (2013)	Erhaltungszustand in den biogeographischen Regionen; Nationaler Bericht 2013 gemäß FFH-Richtlinie. http://www.bfn.de/0316_natbericht_ergebnisse2013.html
[30]	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
[31]	HMUELV (2011)	Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
	Verwendete Unterlagen ohne Zitat	
	BfN (2011)	FloraWeb, Datenbanken, Onlinedaten
	BfN, Hrsg. (1998)	Standardliste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands; Wisskirchen, R., Haeupler, H.; Eugen-Ulmer-Verlag
	OBERDORFER, E. (1990)	Pflanzensoziologische Exkursionsflora.- Verlag E.Ulmer, 1050 S., Stuttgart
	ROTHMALER, W. (1991)	Exkursionsflora von Deutschland, Band 3: Gefäßpflanzen: Atlas der Gefäßpflanzen, 8. Aufl.- Volk und Wissen Verlag GmbH, Berlin
	ROTHMALER, W. (2005)	Exkursionsflora von Deutschland, Band 4: Gefäßpflanzen: Kritischer Band, 10. Aufl.- Spektrum Akademischer Verlag, München

ANHANG

Tab. 6: Leistungsbild

Pos.	Leistungsbild
1	**Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfanges**
	Zusammenstellung und Prüfung der Unterlagen, Abstimmungen mit AG
2	**Grundlagenermittlung**
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (n. Schutzgütern), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (aufgrund vorhandenen Unterlagen und Daten)
2.2	Flächendeckende Kartierung der Biotoptypen (nach Kompensationsverordnung)
2.3	Ermittlung der Arten, die den Lebensraum charakterisieren, die selten, gefährdet oder bemerkenswert sind sowie der Arten, die nach europäischem und nationalem Recht besonders geschützt sind (Punktkartierung der Wuchsorte).
2.4	Erfassung der schützenswerten und geschützten Lebensräume wie FFH-Lebensraumtypen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG.
2.5	Bewertung der Grundlagenermittlung
2.6	Darstellung der Grundlagenermittlung in Text, Tabellen und Karte
3	**Erstellung Umweltbericht mit Umweltprüfung**
3.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
3.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung / Eingriffsbewertung
3.4	Darstellung von Schutz-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele/räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans sind zu berücksichtigen)
3.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Kompensations-VO
3.7	Entwicklung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen (geplant ist die Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Wetzlar)
3.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (technische Lücken, fehlende Kenntnisse)
3.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
3.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung
3.11	Zwischenabstimmung der Entwurfsfassung; Überarbeitung der Planung
4	**Abgestimmte Endfassung Umweltbericht**

Tab. 7: Bewertungsskala Biotope

Wertigkeit (Wertstufe)	**Kriterienauswahl** (für die Zuordnung zu einer Wertstufe müssen nicht alle Kriterien erfüllt sein!)
Sehr hoch (WS 1)	große Naturnähe oder lange Entwicklungsgeschichte; sehr seltene, stark gefährdete, sehr artenreiche oder strukturreiche Biotope / Pflanzengesellschaften; meist nährstoffarme Standorte mit sehr hohem Standort- und Habitatpotenzial; herausragende Bedeutung im UG; Arten der Roten-Listen 1, 2 und R [extrem selten] (sofern Vorkommen eindeutig einem Biotop zuzuordnen); wichtige landschaftsprägende Funktion.
Hoch (WS 2)	naturnahe, seltene, gefährdete, artenreiche oder strukturreiche Biotope / Pflanzengesellschaften; gestörte Wertstufe 1-Flächen; nährstoffarme und mäßig nährstoffreiche Standorte mit hohem Standort- und Habitatpotenzial; besondere Bedeutung im UG; Arten der Roten-Listen 3 (sofern Vorkommen eindeutig einem Biotop zuzuordnen); landschaftsprägende Funktion.
Mittel (WS 3)	mäßig naturnahe, mäßig artenreiche oder strukturreiche Biotope / Pflanzengesellschaften meist extensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung; überregional ungefährdet oder zurückgehend, im UG auch selten; Arten der Roten-Listen V (und 3, sofern nicht eindeutig einem Biotop zuzuordnen); gestörte Wertstufe 2-Flächen; ältere und strukturreiche standortfremde/gebietsfremde Gehölze; mäßiges Standort- und Habitatpotenzial.
Gering (WS 4)	Häufige Biotop- und Standorttypen geringer Naturnähe; mäßig artenarme oder strukturarme Biotope / Pflanzengesellschaften meist intensiver land- und forstwirtschaftlicher Nutzung; gestörte Wertstufe 3-Flächen; standortfremde, nicht gebietsheimische oder junge Gehölzpflanzungen; meist nährstoffreich oder Bestände nährstoffarmer Standorte mit geringer Entwicklungszeit; geringes Standort- und Habitatpotenzial.
Sehr gering (WS 5)	artenarme Biotope und degradierte Standorttypen der intensiv genutzten Kulturlandschaft; meist nährstoffreiche, belastete oder naturferne Standorte; sehr geringes Standort- und Habitatpotenzial
keine Biotopbewertung (WS 6)	Gebäude, versiegelte Flächen, bauliche Anlagen, Siedlungsfläche ohne Biotopbewertung; kein Standort- und Habitatpotenzial

Kriterien der Bewertung:

- **Regionale, überregionale und naturraumbezogene Bedeutung**
  - Naturnähe (bezogen auf die unberührte Natur)
  - Gefährdung, Seltenheit, Empfindlichkeit (unter Berücksichtigung der Roten Listen der Pflanzengesellschaften [13] und Biotoptypen [14])
- **Aktuelle Ausbildung im Untersuchungsgebiet**
  - Ausgewogenheit, Vernetzung (Lage im Verbund, Wechselbeziehungen, Durchgängigkeit)
  - strukturelle Ausstattung/Strukturvielfalt, Größe
  - Arten (Vielfalt, Repräsentativität, gebietsheimische/naturraumtypische Arten, Zielarten, Neophyten, Neozoen)
- **Aktuelles Standort- und Habitatpotenzial**
  - zeitliche Wiederherstellbarkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit bei standortgerechter Nutzung; räumliche Faktoren sind v.a.: Trophie, Bodeneigenschaften, Wasserhaushalt, besondere Standortfaktorenkombination, Totholz
- **Vorkommen seltener, gefährdeter und geschützter Pflanzenarten**
  Bundesartenschutz-Verordnung [11]; Rote Liste Deutschland [15]; Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens [20]; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [16]
- **Landschaftsprägende Funktion:** Eigenart, Vielfalt, Schönheit

Zusatzkriterien:

- **Biotop-Schutzstatus: §30 BnatSchG** [1], **§13 HAGBNatSchG** [2]**, Schutzgebietsstatus** [2]
- **Lebensraumtyp (LRT gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Anhang I,** [16]**)**

Pflanzliste

Art (deutscher Name)	**Botanischer Name**	**Wuchstyp**
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	B1, Solitärbaum
Esche	*Fraxinus excelsior*	B1, Solitärbaum
Feldahorn	*Acer campestre*	B2
Hainbuche	*Carpinus betulus*	B2, S1
Haselnuss	*Corylus avellana*	S1
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	S2
Hundsrose	*Rosa canina*	S3
Liguster	*Ligustrum vulgare*	S3
Mehlbeere	*Sorbus aria*	S2
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	S2
Schlehe	*Prunus spinosa*	S3
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	B1, Solitärbaum
Spitzahorn	*Acer platanoides*	B1, Solitärbaum
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	B2, S1
Weißdorn-Arten	*z.B. Crataegus monogyna*	S1, S2
Winterlinde	*Tilia cordata*	B1, Solitärbaum
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	S2
Obsthochstämme (Apfel, Birne)		

Legende

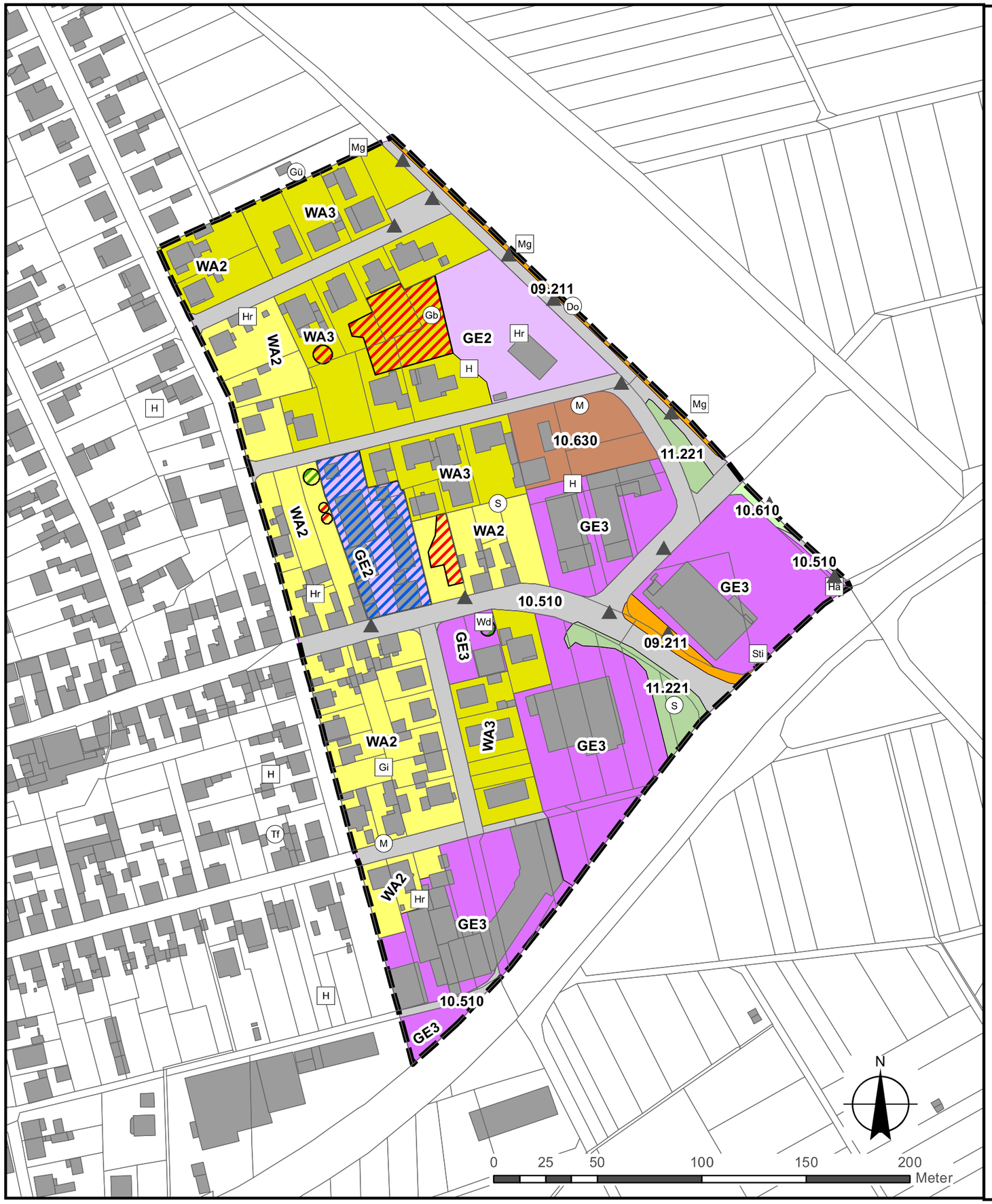
B1: Baum, großkronig, hochwüchsig, großer Pflanzabstand (> 10m)

B2: Baum, kleinkronig, mittelwüchsig, mittlerer – großer Pflanzabstand (> 6m)

S1: hoher Strauch, mittlerer Pflanzabstand (3m)

S2: mittlerer Strauch, kleiner - mittlerer Pflanzabstand (2m)

S3: kleiner Strauch, Bodendecker, kleiner Pflanzabstand (1m)



Legende

Bestand Biotope (KV-Code), Baunutzung

- 09.211 Ruderalflur frisch
- 10.510 Versiegelte Fläche, Straße
- 10.610 Feldweg
- 10.630 landwirt. Betriebsfläche
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Flächen
- WA2 Wohnbaufläche mit mittlerer Habitatfunktion
- WA3 Wohnbaufläche mit geringer Habitatfunktion
- GE2 Gewerbliche Baufläche mit mittlerer Habitatfunktion
- GE3 Gewerbliche Baufläche mit geringer Habitatfunktion

Wertgebende Habitatstrukturen

- Potenzielle Habitate
- Laubbaum
- Obstbaum
- Obstbäume
- Gebäude
- Geltungsbereich

Typ-Nr.	KV-Nutzungstyp	Biotopbeschreibung
09.211	Ausdauernde Ruderalfluren/Säume frischer, mittlerer Standorte (Neuer Typ)	Glatthaferreiche Ruderalfluren/-säume: frisch - mäßig trocken (keine Wiesenbrachen)
10.510	Versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, Fundamente, Pflaster dicht), vegetationsfrei	Straße, Weg, Platz, Fundamente: versiegelt, Wasser wird abgeleitet
10.610	bewachsene Feldwege	Feldwege, bewachsen: meist artenarme Trittrasen; auch mit geschotterten Fahrspuren
10.630	Durch Nutzung gestörte, heterogene, meist vegetationsarme Flächen (Neuer Typ)	Vegetationsarme, gestörte Flächen, Außenanlagen landwirt. Betriebsflächen usw.: heterogen, artenarme Ruderalfluren (z.B. Pferdestandkoppel, Lagerfläche)
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kl. Grünanlagen, Straßenbegleitgrün, arten- und strukturarme Hausgärten)	Gärtnerisch gepflegte Flächen im besiedelten Bereich: strukturarme Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün, arten- und strukturarme Hausgärten, Spielplatz, Rasenflächen
WA2	Wohnbaufläche mit mittlerer Habitatfunktion	weitgehend geschlossene Bebauung / mittlerer Versiegelungsgrad / mäßig strukturreiche Hausgärten / Ziergehölze möglich / mittlerer Grünanteil / mäßige Habitatfunktion
WA3	Wohnbaufläche mit geringer Habitatfunktion	weitgehend geschlossene Bebauung / hoher Versiegelungsgrad / moderne Bauweise / strukturarme Grünflächen / Ziergehölze vorherrschend / geringer Grünanteil / geringe Habitatfunktion
GE2	Gewerbliche Baufläche mit mittlerer Habitatfunktion	weitgehend geschlossene Bebauung / höherer Versiegelungsgrad / mäßig strukturreiche Grünflächen / mittlerer Grünanteil / mäßige faunistische Habitatfunktion / Ziergehölze möglich
GE3	Gewerbliche Baufläche mit geringer Habitatfunktion	geschlossene Bebauung / sehr hoher Versiegelungsgrad / moderne Bauweise / strukturarme Grünflächen / geringer Grünanteil / geringe faunistische Habitatfunktion

Vögel

- Brutrevier
- Nahrungsgast

		RL D	RL He	Erhaltungszustand He
Do	Dohle		V	
Gb	Gartenbaumläufer			
Gi	Girlitz		V	
Gü	Grünspecht			
H	Haussperling	V	V	
Hä	Bluthänfling	V	V !	
Hr	Hausrotschwanz			
M	Mehlschwalbe	V	3	
Mg	Mönchsgrasmücke			
S	Star			
Sti	Stieglitz		V	
Tf	Turmfalke			
Wd	Wacholderdrossel			
▲	Zwergfledermaus		3	

Zwergfledermaus

- ▲ Flugaktivität

Auftraggeber: STADT WETZLAR

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt

Projekt:

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4
"Am Waldgirmeser Weg"

Plan 1: Bestand 2014

	Datum	Name
bearbeitet	08.08.2014	Guth
gezeichnet	04.04.2015	Guth
Version	04.04.2015	Patrzich

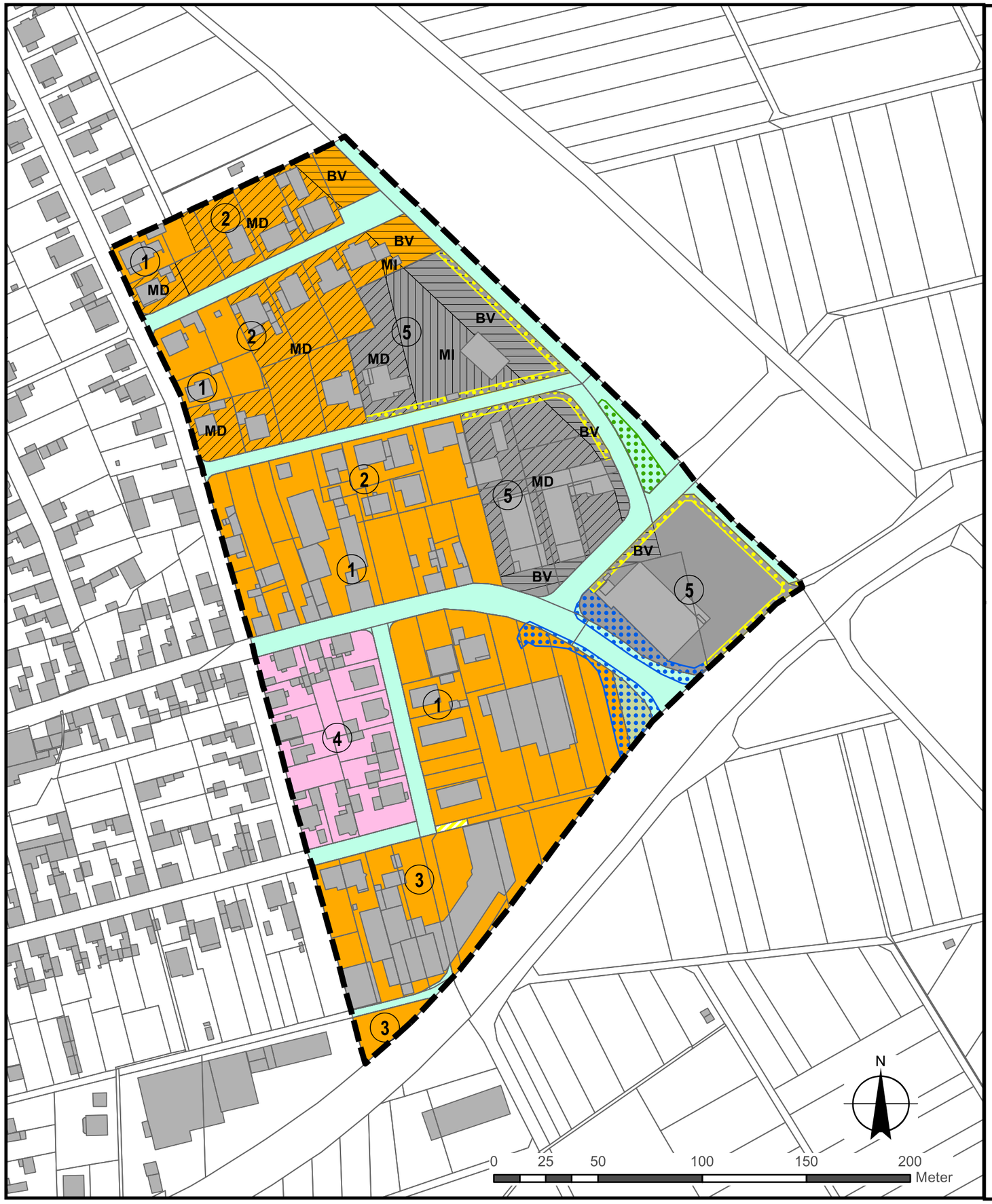
Maßstab 1 : 2.000

Blattgröße DIN A3 / 29,7 x 42,0 cm²

Blatt-Nr. 1

RegioPlan Dr. Reinhard Patrzich
Am Gradierwerk 12, 61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 34950-24, Fax -26
eMail: regioplan@email.de

REGIO PLAN



Legende

Baunutzung 1973

- MD: Dorfgebiet
- MI: Mischgebiet
- BV: Bauverbotszone

Baunutzung 3. Änderung 2015

Baunutzung, Nr.

- MI, 1 (Mischgebiet)
- MI, 2 (Mischgebiet)
- MI, 3 (Mischgebiet)
- WA, 4 (Allg. Wohngebiet)
- GE, 5 (Gewerbegebiet)

- G1: Eingrünung Gewerbefläche, <Null>
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen

Gestaltungsmassnahmen

- G1: Eingrünung Gewerbefläche
- G2: Eingrünung Knotenbereich
- G3: Gehölzpflanzung

- Gebäude
- Geltungsbereich

Auftraggeber: STADT WETZLAR

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt

Projekt:

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4
"Am Waldgirmeser Weg"

Plan 2: Planung und Veränderung

	Datum	Name
bearbeitet	08.08.2014	Guth
gezeichnet	04.04.2015	Guth
Version	04.04.2015	Patrzich

Maßstab 1 : 2.000

Blattgröße DIN A3 / 29,7 x 42,0 cm²

Blatt-Nr. 1

RegioPlan Dr. Reinhard Patrzich
Am Gradierwerk 12, 61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 34950-24, Fax -26
eMail: regioplan@email.de

REGIO PLAN

Ö 2

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 22. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2K | S3
S4 | S5

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

35578 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/10
Dokument Nr.: 2016/79175

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.And.-whg
Ihre Nachricht vom: 15.03.2016

Datum 20. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ im Stadtteil Naunheim

Verfahren nach § 4(2)BauGB

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, hier eingegangen am 16.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Die vorgelegte Überplanung des Bereichs unter Beachtung des regionalplanerischen Ziels zum Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten (vgl. Plansatz 4.5-10) wird daher grundsätzlich begrüßt. Im Vorfeld der Planung hat am 08.10.2014 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt Wetzlar stattgefunden, indem u.a. der beabsichtigten Fremdkörperfestsetzung für den leer stehenden kleinflächigen Markt aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wurde. Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bestehen daher keine Bedenken.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

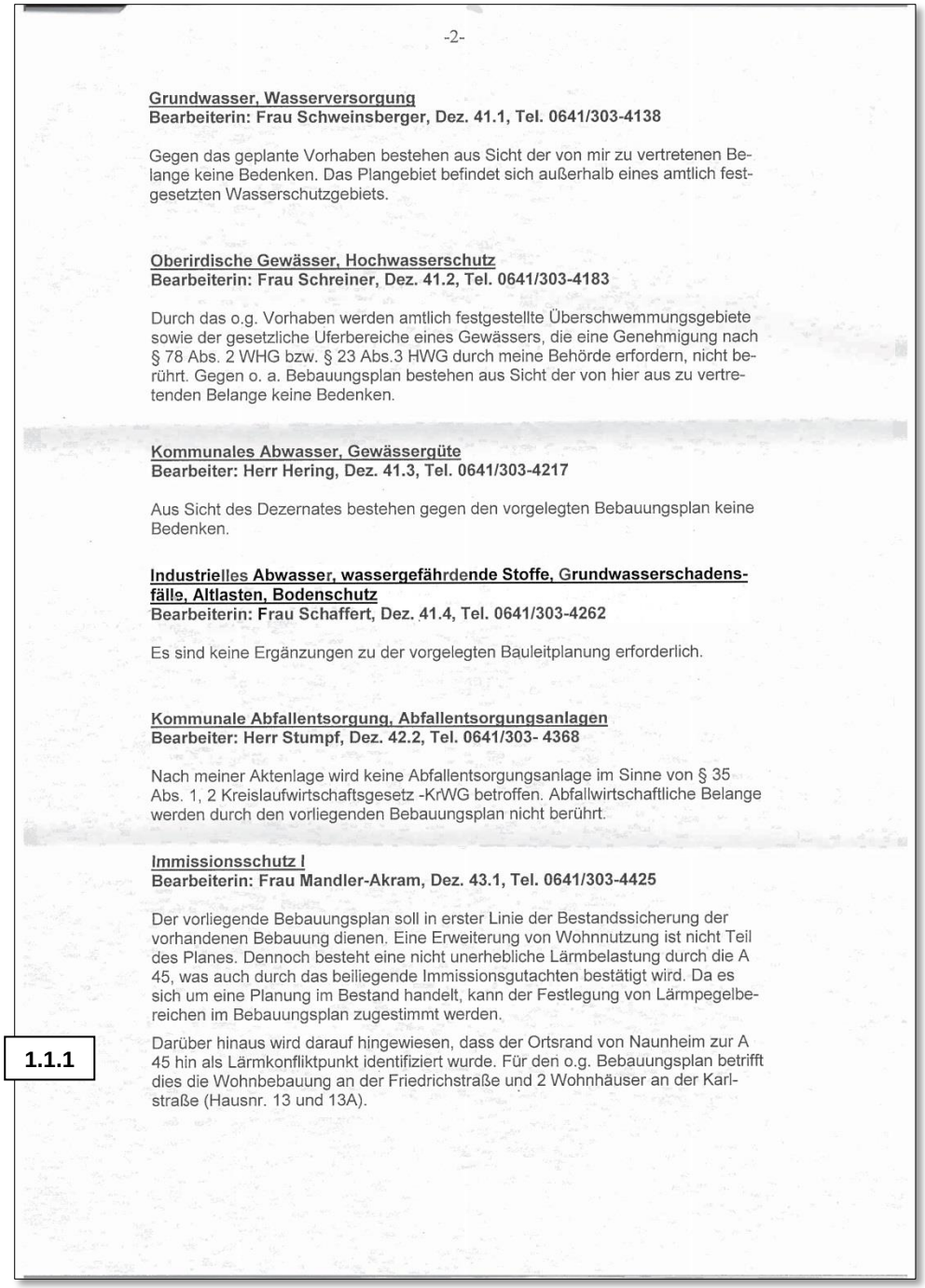
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 RP Gießen, Schreiben vom 20.04.2016



-2-

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Schreiner, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4183

Durch das o.g. Vorhaben werden amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sowie der gesetzliche Uferbereiche eines Gewässers, die eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG bzw. § 23 Abs.3 HWG durch meine Behörde erfordern, nicht berührt. Gegen o. a. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

Aus Sicht des Dezernates bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

Es sind keine Ergänzungen zu der vorgelegten Bauleitplanung erforderlich.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz I
Bearbeiterin: Frau Mandler-Akram, Dez. 43.1, Tel. 0641/303-4425

Der vorliegende Bebauungsplan soll in erster Linie der Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung dienen. Eine Erweiterung von Wohnnutzung ist nicht Teil des Planes. Dennoch besteht eine nicht unerhebliche Lärmbelastung durch die A 45, was auch durch das beiliegende Immissionsgutachten bestätigt wird. Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, kann der Festlegung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan zugestimmt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Ortsrand von Naunheim zur A 45 hin als Lärmkonfliktpunkt identifiziert wurde. Für den o.g. Bebauungsplan betrifft dies die Wohnbebauung an der Friedrichstraße und 2 Wohnhäuser an der Karlstraße (Hausnr. 13 und 13A).

1.1.1

Zu 1.1.1:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planungen zum 6-streifigen Ausbau der A45 sind weitere Maßnahmen der Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV zu treffen.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516

Da sich gegenüber meiner letzten Stellungnahme Flächen der o.g. Bauleitplanung nicht geändert haben, wird von einer erneuten Stellungnahme abgesehen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die Bebauungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel.0641/303232

1.1.2

Bereits in meiner Stellungname im Verfahren nach § 4(1) BauGB vom 27.05.2015 habe ich darauf hingewiesen, dass die Teilfläche, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird, in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung nicht entsprechend der tatsächlichen Planung als „Wohnbaufläche" dargestellt ist. Die Bauleitpläne sollten, insbesondere um auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, aufeinander abgestimmt werden.

Mein Dezernat **51.1** Landwirtschaft wurde von ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Zu 1.1.2:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

DER LANDRAT
DES LAHN-DILL-KREISES
als Behörde der Landesverwaltung

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 08. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5

Landrat als Behörde der Landesverwaltung · Postfach 19 40 · 35573 Wetzlar

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

Aufsichts- und Kreisordnungsbehörden
Kommunal- u. Finanzaufsicht

Datum
5. April 2016
Unser Zeichen:
15.1 BlpR-Wetzlar
Ansprechpartner:
Frau Rothe-Krüger
Telefon Durchwahl:
06441 407-2102
Telefax Durchwahl:
06441 407-2900
Gebäude:
Karl-Kellner-Ring 51
Zimmer-Nr.:
D.0.021
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
bettina.rothe-krueger
@lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
15.03.2016
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes f. d. Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Planungsverfahren wurde geprüft, soweit nach den Richtlinien über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) meine Zuständigkeit gegeben ist.

Zu den Sachbereichen

- Fischerei,
- öffentliche Sicherheit,
- Verkehr,

bestehen keine Bedenken.

Eine Stellungnahme der Abteilung Bauen und Umwelt, incl. der Aufgabenbereiche UNB und UWB, erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jochem

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 29. April 2016 | iV SH
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 Aktenzeichen S2 X | P 22 S3

Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim, B-Plan Nr. 4

HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Bearbeiter/in	Herr Weber
Durchwahl	-22
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de
Fax	-27
Ihr Zeichen	6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht vom	15.03.2016
Datum	25.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ – 3. Änderung

68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeserer Weg“, Naunheim

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellung ab:

Forstliche Belange werden von o. b. Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Harald Dersch

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV

Verb. LDK u. Wz, Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
Tel.: 06441 / 87301
E-Mail
Joerg.Thomaka@forst.hessen.de

Magistrat der
Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING. 11. April 2016		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umwelt

Asslar, den 08.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, Az. 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ und die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörg Thomaka

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar, Schreiben vom 08.04.2016

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt / Stadtplanung
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 23 März 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 X	S3
S4	S5	

Herr Wunderlich

Vorgang: **Bauleitplanung 3. Änderung des B-Plans Nr.4**
68. Änderung des FN-Plans 'Am Waldgirmeser Weg'
Beteiligung gemäß §4 (1) BauGB in Wetzlar,
Gemarkung Naunheim, Flur-Flurstück 9-300/0

Adressat: **Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wunderlich,

zu o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine neuen Erkenntnis ergeben.

Betrachten Sie dieses Schreiben deshalb als Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Silke Köhler

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
21.03.2016
Unser Zeichen:
26.2/2015-BEW-23-003
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
15.03.2016
Ihr Zeichen:
6103-NH-04-3.Änd.-whg
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 Kreisausschuss, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Schreiben vom 21.03.2016

Wunderlich, Grischa

Von:	ZentralePlanungND <ZentralePlanungND@unitymedia.de>
Gesendet:	Donnerstag, 7. April 2016 10:59
An:	Wunderlich, Grischa
Betreff:	Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim, 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
Anlagen:	Antwort_146842.pdf

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 18.05.2015 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung
Network Deployment

unitymedia

www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH I Postfach 10 20 28 I 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6 Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 07.04.2016

unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt – SG Stadtplanung
Herr Grischa Wunderlich
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 / 7818 - 180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 146842

Datum
18.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim, 68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Waldgirmeser Weg", Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.7 enwag, Schreiben vom 22.04.2016

enwag

enwag • energie- und wassergesellschaft mbh • Postfach 2680 • 35536 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL
EING.: 26. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Umdstrd

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 211
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

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

Vincenzo Licari/w
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
22. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten unserer Abteilungen Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wenn Sie Fragen haben, ist Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

Geschäftsführung: Dipl.-Volksw. Wolfgang Schuch, Dipl.-Ing. Detlef Stein • Vorsitzender Aufsichtsrat: Oberbürgermeister Manfred Wagner • Handelsregister Wetzlar HRB 1025
Konten: Sparkasse Wetzlar, IBAN: DE02 5155 0035 0000 0282 25, BIC: HELADEF1WET
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE11 5139 0000 0071 0387 00, BIC: VBMHDE5FXXX • Postbank Frankfurt, IBAN: DE69 5001 0060 0025 6696 01, BIC: PBNKDEFFXXX
enwag • energie- und wassergesellschaft mbh ist betriebsführendes Unternehmen der Gasversorgung Lahn-Dill GmbH • USt-ID-Nr.: DE 112 590 439

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.8 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill, Schreiben vom 21.04.2016

Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill

Ass. jur. Claudia Wagner
stellv. Abteilungsleiterin
Recht | Fair Play
Recht, Handel, Dienstleistung

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Herr Wunderlich
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 25. April 2016 | Tr
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 x | S5 | Umdruck

Ihre Zeichen / Nachricht vom

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de
Telefon
+49 6441 9448-1730
Fax
+49 6441 9448-2730
Geschäftsstelle
Wetzlar

Dillenburg/Wetzlar, 21.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
3. Änderung des Bebauunsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

gegen die Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, mit der für das Gebiet nördlich der L 3285/ westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll, haben wir keine Bedenken.
Wir erkennen das Bedürfnis, die stark heterogene Nutzungsstruktur zum einen zu sichern und zum anderen einen Rahmen zu schaffen, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht, Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Plangebiet sichert und eine neue Qualität des Wohnumfeldes ermöglicht.

Freundliche Grüße

Ass. jur. Claudia Wagner

Mut bewegt.

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Am Bahnhof 12-16 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt/Main

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Büro Frankfurt

Flughafenstr. 4a
60528 Frankfurt

Ihr Ansprechpartner: Christina Saul-Kaya
Unser Zeichen: SI/wb/

Telefon: 069-133091-0
Telefax: 069-133091-99

E-Mail:
Saul@einzelhandelsverband.de

Frankfurt am Main, 15. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Jente,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15. März 2016, mit dem Sie uns in der im Betreff angegebenen Angelegenheit um unsere Stellungnahme gebeten hatten.

Nach Prüfung insbesondere der im Internet eingestellten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir grundsätzlich gegen die Änderungen des Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanes keine Bedenken haben.

Im Plangebiet soll sowohl ein Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt werden. Nach den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen soll in den gewerblich geprägten Gebietsteilen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert und weitere Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich begrenzt werden, so dass es zu keiner Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommt.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.9 Handelsverband Hessen Süd, Schreiben vom 15.04.2016

HANDELSVERBAND HESSEN-SÜD

Im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ist es zu begrüßen, dass Einzelhandelsbetriebe in dem festzusetzenden Gebiet nur sehr eingeschränkt zugelassen werden sollen. Da nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen die Vorhaben des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes grundsätzlich die Funktionsfähigkeit des Wetzlarer Einzelhandels nach unseren Einschätzungen nicht beeinträchtigen, bestehen derzeit gegen die Planentwürfe unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Ass. jur. Christina Saul-Kaya

Telefon: (0 69) 13 30910
Telefax: (0 69) 13309199
E-Mail: service@einzelhandelsverband.de
www.einzelhandelsverband.de

Vereinsregisternummer: VR 13964
Sitz des Vereins: Frankfurt/Main
Präsidentin: Tatjana Steinbrenner
Hauptgeschäftsführer: Michael Kullmann

Frankfurter Volksbank eG
BLZ 501 900 00
6200012672

Handwerkskammer Wiesbaden

Handwerkskammer Wiesbaden
Postfach 29 60 • 65019 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Grischa Wunderlich
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 29. März 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Technologie- und Umweltberatung

1. Änd. d. R-plans Südh./FNP 2010, Gebiet A: "Gambacher Str." und Gebiet B: "Südlich K 166", Stadt Münzenberg-Ober-Hörgern

24. März 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill, Geschäftsstelle Wetzlar als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Peter Simon
Stv. Abteilungsleiter

Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3. Änd.-whg
Unser Zeichen: III.2-Gü
VOR-19185-X7B2T9

Ansprechpartner:
Claudia Gückel
Telefon 0611 136-193
Telefax 0611 136-8193
claudia.gueckel@hwk-wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden
info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Klaus Repp

Hauptgeschäftsführer:
Bernhard Mundschenk

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 16:30 Uhr

Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53
BIC (Swift-Code) NASSDE55XXX

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.10 Handwerkskammer Wiesbaden, Schreiben vom 24.03.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.11 Hessen Mobil, Schreiben vom 21.04.2016

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung	AL
EING.: 22. April 2016	
Vorzimmer	Haushalt/Verw.
S1	S2 X S3
S4	Aktenzeichen 34 c 1/2 - BE 12.01.2

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443. 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str.30
35578 Wetzlar

Bearbeiter/in Markus Herold
Telefonnummer 02771/840-200
Telefax 02771/840-450
E-Mail markus.herold@mobil.hessen.de

Datum 21. April 2016

BAB A 45, L 3285, Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, Ihr Zeichen: 6103-NH-04-3.Änd.-whg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Planunterlagen wurden von mir als Träger öffentlicher Belange geprüft. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme vom 27.05.2015 mit Aktenzeichen 34 c 1/2 - BE 5.2 Ar. Für das derzeitige Beteiligungsverfahren wurden die Planunterlagen überarbeitet. Die vorherige Stellungnahme behält daher, bis auf die bereits berücksichtigten Einwendungen, ihre Gültigkeit.

Nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bitte ich um Übersendung jeweils einer Ausfertigung (Pause oder Kopie) für unsere Akten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

M. Herold

Markus Herold

Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de

Telefon: 02771/840-0
Fax: 02771/840-300
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

PLANUNGS- UND HOCHBAU-INVESTOR
EING.: 28. MAI 2015
STADTPLANUNG | SGL:
GESCH-ZI. | HAUSH VERW | ST
S2 | S3 | SAN
HOCHBAU | SGL:
PLANUNG | UNTERHALT. | HAUSTECHN.

HESSEN

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443. 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str.30
35578 Wetzlar

Aktenzeichen 34.c.1/2 - BE 5.2 Ar

Dst.-Nr.	0483
Bearbeiter/in	Sebastian Arens
Telefonnummer	02771/840-278
Telefax	02771/840-450
E-Mail	sebastian.arens@mobil.hessen.de
Datum	27. Mai 2015

BAB A 45, L 3285, Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 23.04.2015, Az.: 6103-NH-04-3.Änd, Herr Wunderlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.a. Bauleitplanung gebe ich meine Stellungnahme ab. Diese beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung sowie die der Straßen.

Entlang der BAB A 45 gilt in einem 40,00 m breiten Streifen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 100,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Entlang der L 3285 beträgt die Bauverbotszone 20 m ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und die Baubeschränkungszone 40 m (§ 23 Hessisches Straßengesetz). Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BAB A 45 sowie der L 3285 sind in dem o.a. Bebauungsplan dargestellt.

1.11.1

Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Werbung, Fahrwege, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Lärmschutzwälle) usw.

Einer festgesetzten Baugrenze entlang der L 3285 entsprechend bestehender Gebäude wird zugestimmt. Generell genießen bereits vorhandene Gebäude

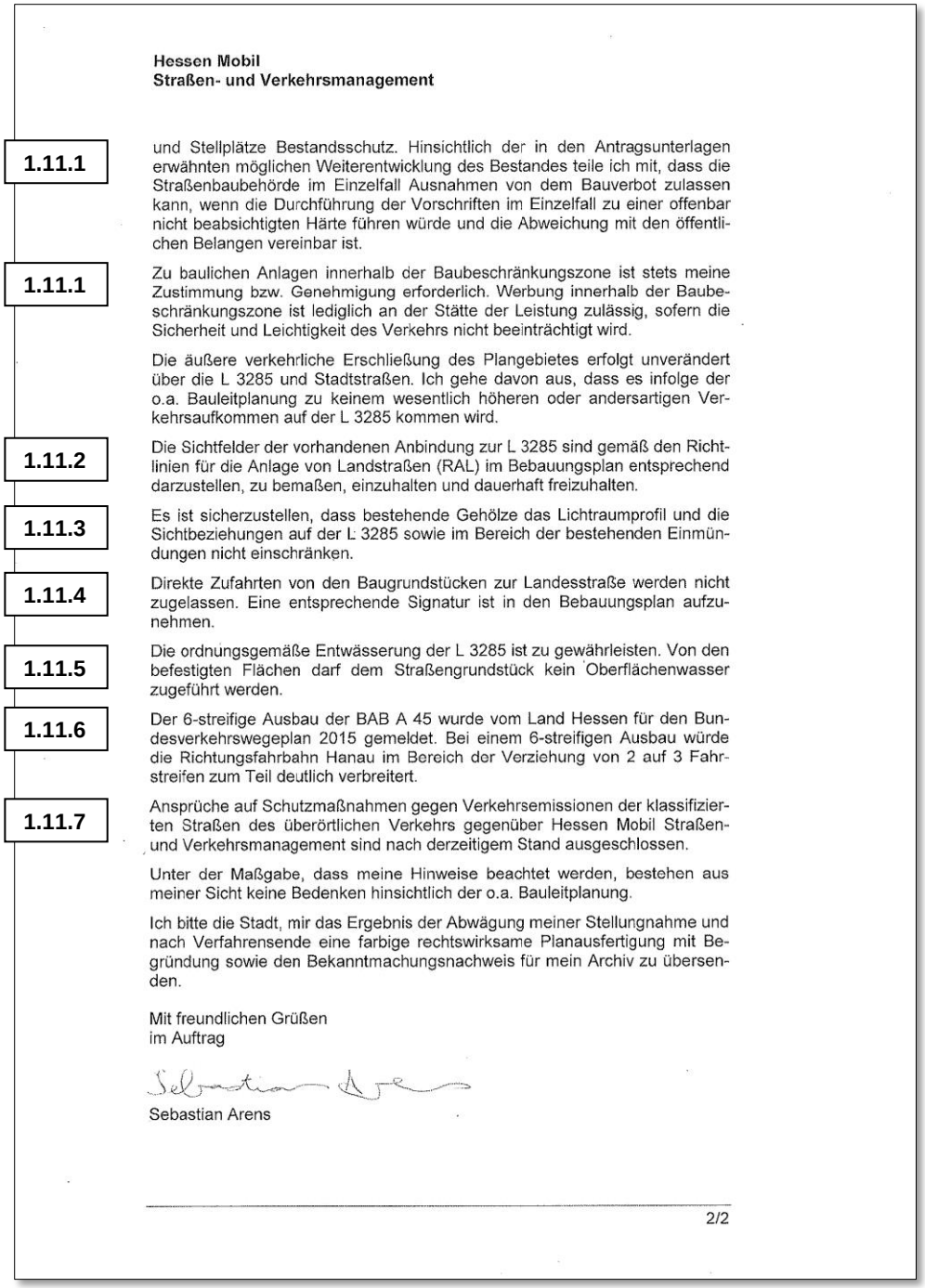
Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de

Telefon: 02771/840-0
Fax: 02771/840-300
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Zu 1.11.1:
Die Hinweise werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.
Die Baugrenze wird so ausgestaltet, dass sie den Gebäudebestand mit einbezieht. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten, überbaubaren Grundstücksfläche auch über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Bestands- und Funktionsänderungen möglich sind. Eine Weiterentwicklung des Bestandes auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone wäre 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 Ausnahme vom Bauverbot durchgeführt werden.



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

1.11.1 und Stellplätze Bestandsschutz. Hinsichtlich der in den Antragsunterlagen erwähnten möglichen Weiterentwicklung des Bestandes teile ich mit, dass die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zulassen kann, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.11.1 Zu baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung bzw. Genehmigung erforderlich. Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone ist lediglich an der Stätte der Leistung zulässig, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die L 3285 und Stadtstraßen. Ich gehe davon aus, dass es infolge der o.a. Bauleitplanung zu keinem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3285 kommen wird.

1.11.2 Die Sichtfelder der vorhandenen Anbindung zur L 3285 sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) im Bebauungsplan entsprechend darzustellen, zu bemaßen, einzuhalten und dauerhaft freizuhalten.

1.11.3 Es ist sicherzustellen, dass bestehende Gehölze das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der L 3285 sowie im Bereich der bestehenden Einmündungen nicht einschränken.

1.11.4 Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zur Landesstraße werden nicht zugelassen. Eine entsprechende Signatur ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.11.5 Die ordnungsgemäße Entwässerung der L 3285 ist zu gewährleisten. Von den befestigten Flächen darf dem Straßengrundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

1.11.6 Der 6-streifige Ausbau der BAB A 45 wurde vom Land Hessen für den Bundesverkehrswegeplan 2015 gemeldet. Bei einem 6-streifigen Ausbau würde die Richtungsfahrbahn Hanau im Bereich der Verziehung von 2 auf 3 Fahrstreifen zum Teil deutlich verbreitert.

1.11.7 Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind nach derzeitigem Stand ausgeschlossen.

Unter der Maßgabe, dass meine Hinweise beachtet werden, bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken hinsichtlich der o.a. Bauleitplanung.

Ich bitte die Stadt, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und nach Verfahrensende eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis für mein Archiv zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sebastian Arens

2/2

Zu 1.11.2:
Der Anregung wird nicht entsprochen. Da sich die Sichtdreiecke vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befänden, sind weitergehende Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

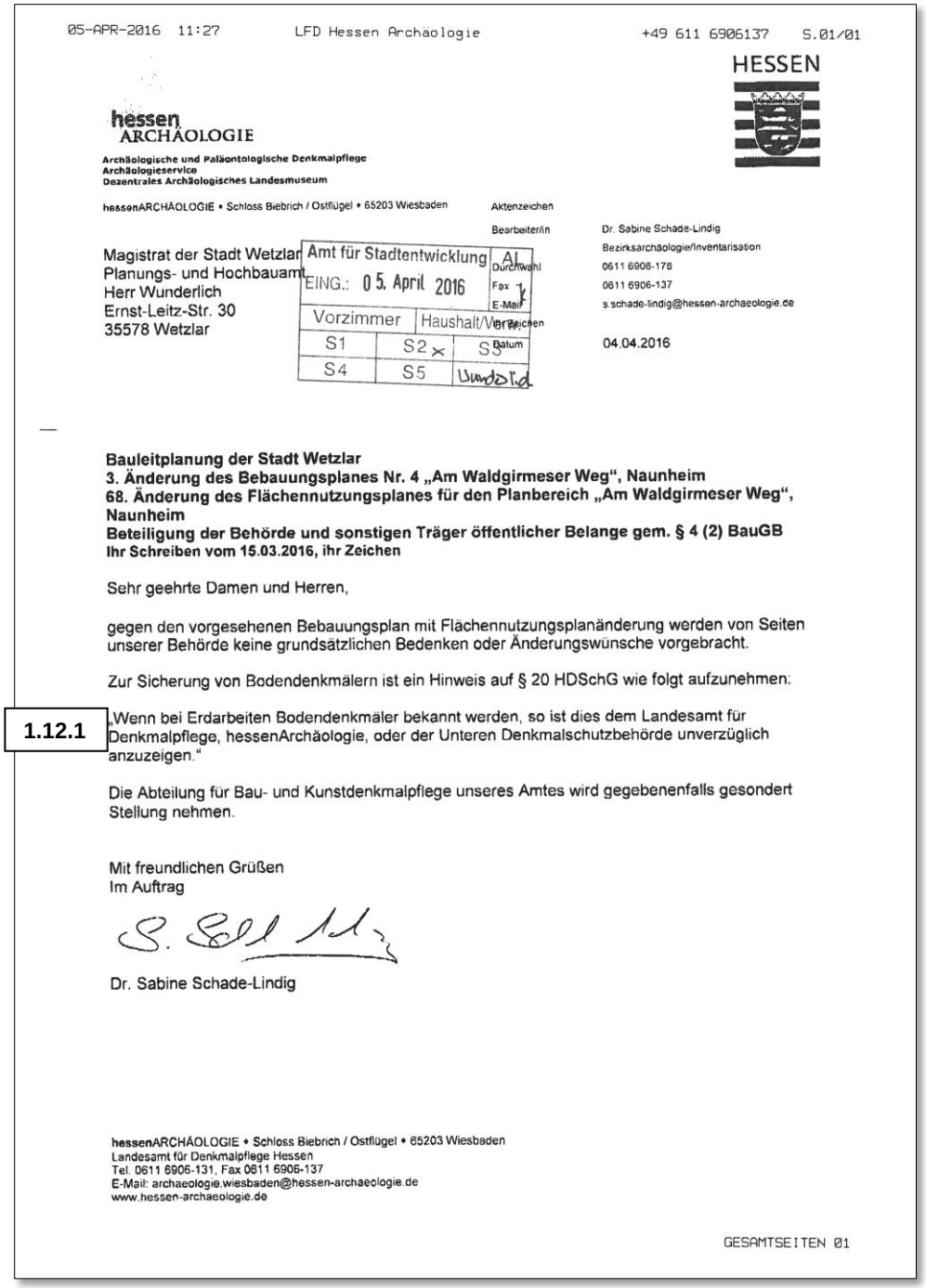
Zu 1.11.3:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.11.4:
Der Anregung wird gefolgt. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Bereiches übernommen, in dem die Errichtung von Ein- und Ausfahrten zur L 3285 unzulässig ist.

Zu 1.11.5:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.11.6:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.11.7:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



05-APR-2016 11:27 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S.01/01

HESSEN

hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen
Bearbeiter/in

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie/Inventarisation
0611 6906-178
0611 6906-137
s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Herr Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung
EING.: 05. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verkehr
S1 | S2 x | S3
S4 | S5 | Wunderlich
Al
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Datum

04.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg", Naunheim
Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 15.03.2016, ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

1.12.1 „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

GESAMTSEITEN 01

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.12 Hessen Archäologie, Schreiben vom 04.04.2016

Zu 1.12.1:
Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Amt für Bodenmanagement
Marburg

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL
EING.: 18. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Kundelich

Geschäftszeichen	02-06-03-02-B-222-002
Bearbeiter/in Städt. Bodenord.	**Herr Käppele**
Durchwahl	**06121/3873 - 3275**
Fax	**06421/3873 - 3300**
Bearbeiter/in Ländl. Bodenord.	**Herr Dietrich-Eckhardt**
Durchwahl	**06121/3873 - 3217**
Fax	**06421/3873 - 3300**
Ihr Zeichen	6103-NH-04-3.Änd.-whg
Ihre Nachricht	vom 15.03.2016
Datum	15.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Käs

(Käsemann)

Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8.00 - 15.30 Uhr und Fr. 8.00 - 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung.
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg
E-Mail: info.afb-marburg@hvbg.hessen.de
Telefon (06421) 3873-0
Telefax (06421) 3873-3300

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.13 Amt für Bodenmanagement Marburg, Schreiben vom 15.04.2016

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gießen

Universitätsstadt Gießen · Stadtplanungsamt · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 31. März 2016 | 1x
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Umweltsch.

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Auskunft erteilt: Herr Dr. Richter
Zimmer-Nr.: 03-152
Telefon: 0641/306-1357
Telefax: 0641/306-2352
E-Mail: manfred.richter@giessen.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ihr Schreiben vom	Datum
6103-NH-04-3.Änd.-whg	-61-/Ri	15.03.2016	24.03.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Waldgirmeser Weg",
68. Änderung des Flächennutzungsplans
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 und der 68. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Dr. Hölscher
(Amtsleiter)

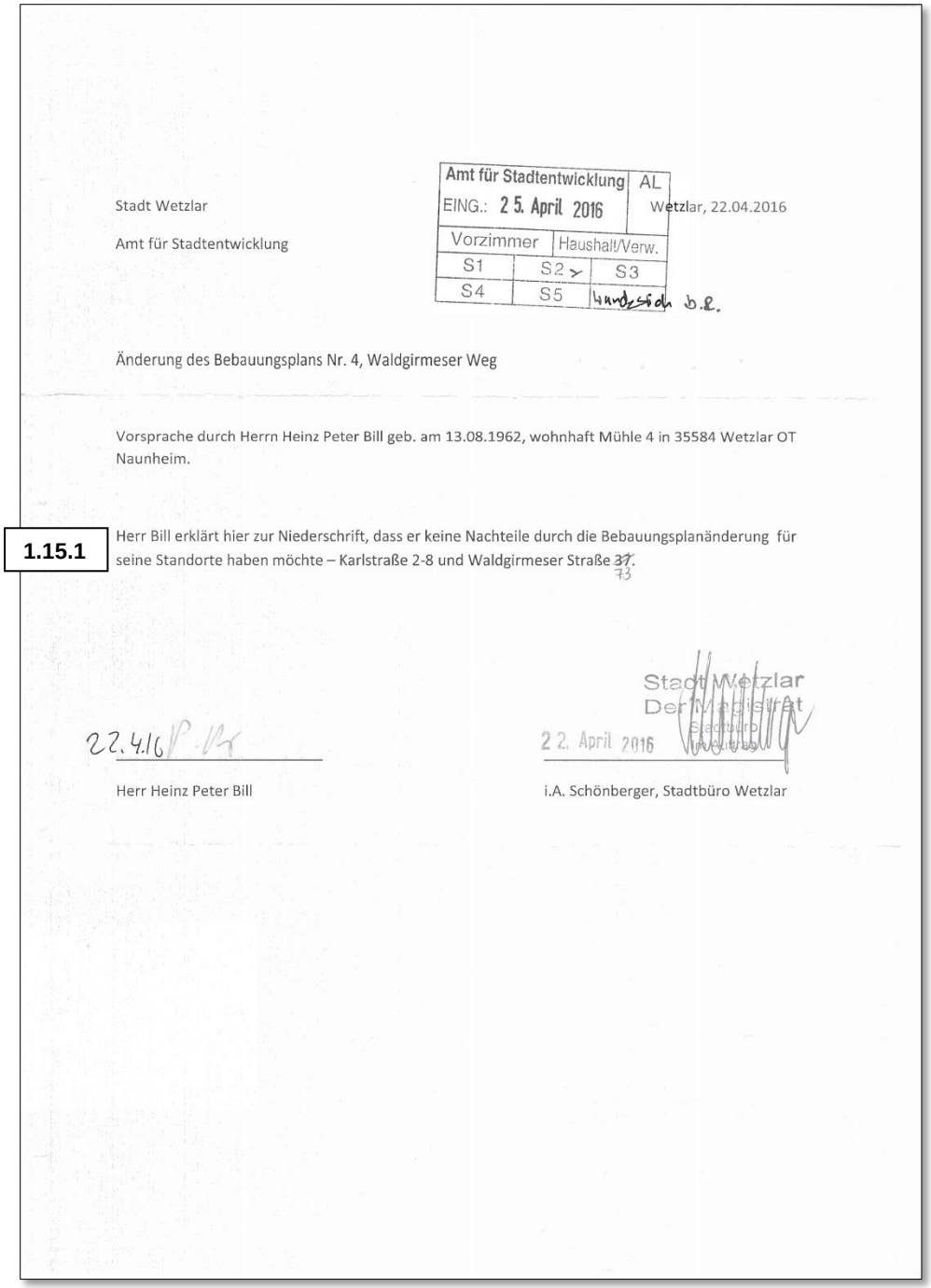
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Telefon 0641 306-0
Telefax 0641 306-2323
stadtgiessen@giessen.de

Sparkasse Gießen
IBAN: DE83 5135 0025 0200 5020 00
BIC-SWIFT: SKGIDE5F

und Konten bei
weiteren Banken in
der Stadt Gießen

www.giessen.de



Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 25. April 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Hundesteuer b.R.

Wetzlar, 22.04.2016

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Waldgirmeser Weg

Vorsprache durch Herrn Heinz Peter Bill geb. am 13.08.1962, wohnhaft Mühle 4 in 35584 Wetzlar OT Naunheim.

1.15.1 Herr Bill erklärt hier zur Niederschrift, dass er keine Nachteile durch die Bebauungsplanänderung für seine Standorte haben möchte – Karlstraße 2-8 und Waldgirmeser Straße ~~37~~ 73.

22.4.16

Herr Heinz Peter Bill

Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Stadtbüro

22. April 2016

i.A. Schönberger, Stadtbüro Wetzlar

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.15 Herr Heinz Peter Bill, Schreiben vom 22.04.2016

Zu 1.15.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, 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 sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke der Eigentümer im Plangebiet werden hinsichtlich der o. g. gebiets- und nachbarschaftsunverträglichen Nutzungen beschränkt. Dies kann durch die Grundstückseigentümer im Plangebiet grundsätzlich sowohl als Nachteil als auch als Vorteil aufgefasst werden.

Der genehmigten Einzelhandelsnutzung im Bereich Waldgirmeser Straße 73 wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters sind daher allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs von 795,41m² nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche. Nach vollständiger Nutzungsaufgabe sind im Bereich der Waldgirmeser Straße gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes nur noch gewerbegebietstypische Nutzungen zulässig. Die Errichtung von Verkaufsflächen ist dann nur noch für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Mit diesem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgt eine planungsrechtlich zwingende Anpassung an regionalplanerische Ziele für Gewerbeflächen. Alternative Ausweisungen zur Sicherung des genehmigten Lebensmittel-Discounters - wie die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel oder eines Mischgebietes, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind - stünden nicht im Einklang mit den Belangen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet bzw. der nachhaltigen Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Städtebauliches Ziel für den Bereich Waldgirmeser Straße 73 ist daher die Entwicklung eines Gewerbegebietes, im Einklang mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes und regionalplanerischen Vorgaben. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass Art und Maß der bestehenden und genehmigten baulichen Nutzungen des Grundstückseigentümers nicht eingeschränkt werden. Im Übrigen erfolgt eine Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sinne der o. g. Ziele der Bauleitplanung. Das Vorliegen eines evtl. Planungs- oder Vertrauensschadens wird insgesamt nicht erkannt.

Hinweis: Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauverbots- und Beschränkungszonen gelten entlang der Landes- und Bundesstraßen aufgrund der fachrechtlichen Bestimmungen in § 23 FStrG und § 9 HStrG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ö 2 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 - 27.06.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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.

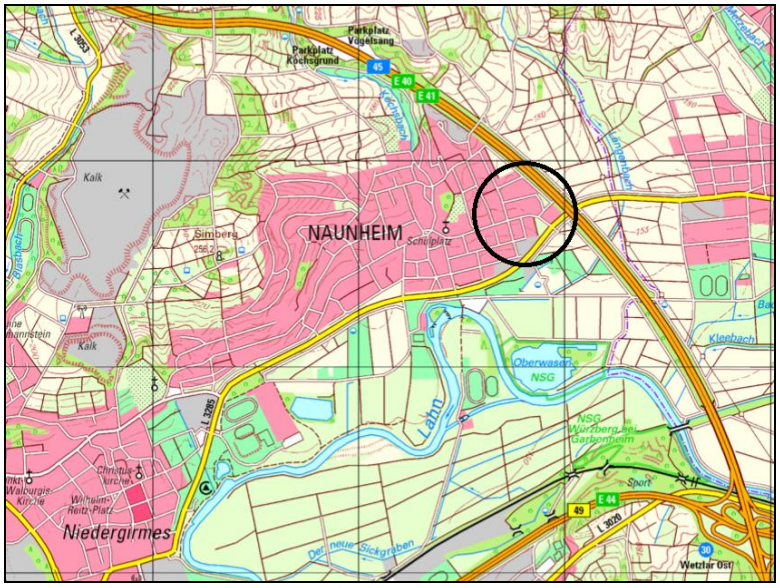


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

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 Verkehrstrassen. 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 Lebensmitteldisounter, 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.

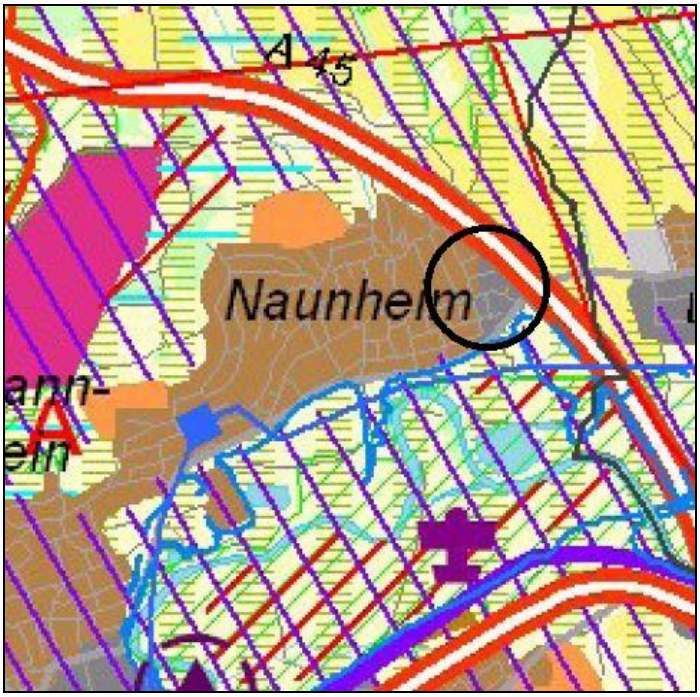


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

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.

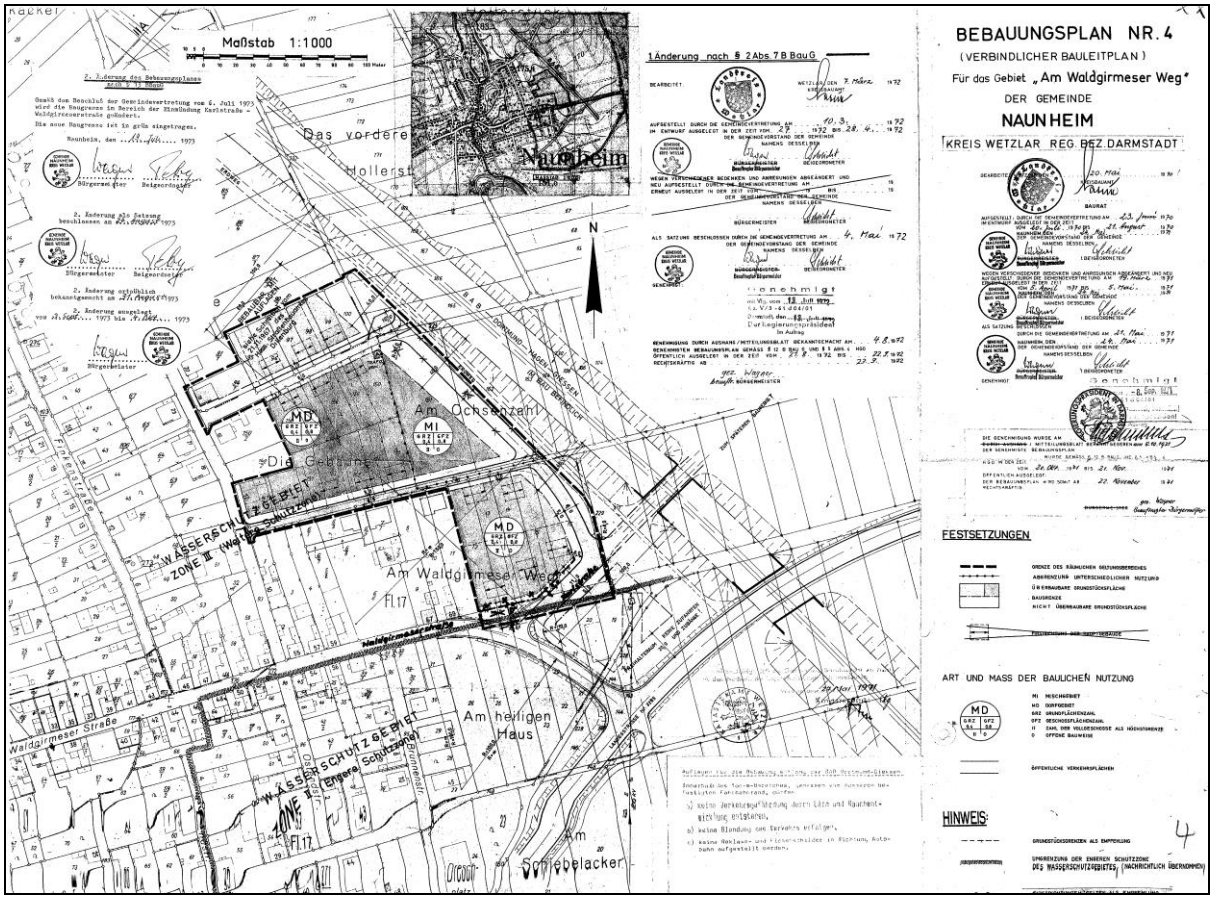


Abb.4: Rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“

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.

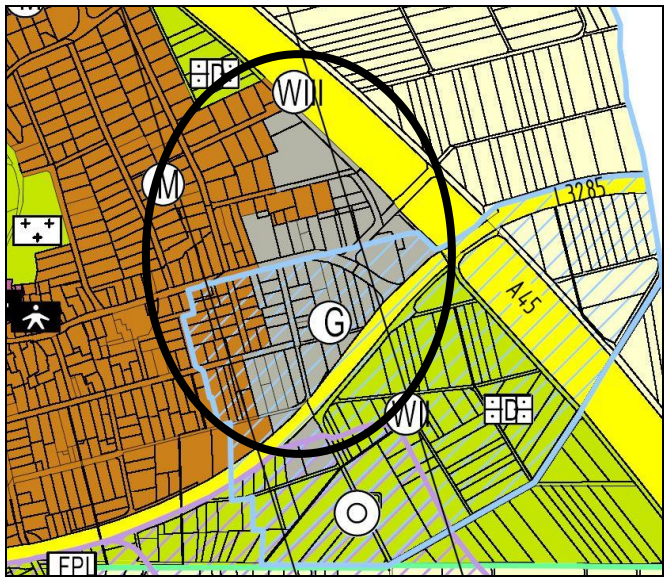


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar (ohne Maßstab)

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 Gebraucht- 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 Güternnah- 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 einen 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 uund 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.

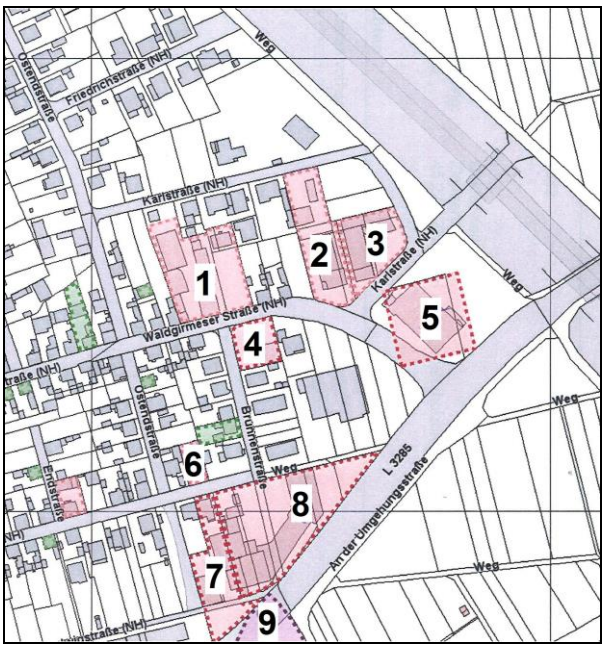


Abb. 6: Auszug aus der Altflächendatei vom 18.05.2015

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 gelegenem 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 Gewerbeanlagen 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 Spielhallengesetzes 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 Lebensmitteldisounter (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 m^2 Verkaufsfläche (VK) oder gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200 m^2 Geschossfläche. Die Einzelhandelsbetriebe entsprechen daher einzeln betrachtet zwar dem raumordnerischen Grundsatz einer verbrauchernahen Versorgung, zusammengenommen 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 m^2. 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 mischgebietstypischer 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 Verkehrstrassen 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

Ö 2
Schalltechnisches Büro
A. Pfeifer, Dipl.-Ing.

Beratung Gutachten Messung
Forschung Entwicklung Planung

Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen
Tel.: 06449/9231-0 Fax.: 06449/6662
E-Mail: info@ibpfeifer.de
Internet: www.ibpfeifer.de

Bekannt gegebene Messstelle nach
§ 26 Bundesimmissionsschutzgesetz

Eingetragen in die Liste der Nachweis-
berechtigten für Schallschutz gem. § 4 Abs. 1
NBVO bei der Ingenieurkammer Hessen

VMPA – anerkannte Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Ehringshausen, den 06.06.2016

Immissionsgutachten Nr. 2963/IIIc

Inhalt : **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**
Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“
Wetzlar-Naunheim
Schalltechnische Untersuchung

Auftraggeber : **Stadtverwaltung Wetzlar**
Planungs- und Hochbauamt
35573 Wetzlar

Anmerkung : Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten.
Eine auszugsweise Zitierung ist mit uns abzustimmen.

Schalltechnisches Büro Pfeifer



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Aufgabenstellung**	**3**
2.	**Grundlagen**	**3**
2.1	Rechts- und Beurteilungsgrundlagen	3
2.2	Verwendete Unterlagen	4
2.3	Lagebeschreibung	4
2.4	Immissionsorte, Gebietsausweisung	4
2.5	Orientierungswerte DIN 18005	5
2.6	DIN 4109	8
2.7	VDI 2719	10
3.	**Schallausbreitungsrechnung**	**10**
3.1	Straßenverkehr	10
3.1.1	Auszug aus DIN 18005	10
3.1.2	Auszug aus RLS 90	11
3.1.2.1	Berechnungsverfahren	11
3.1.2.2	Ermittlung der Beurteilungspegel	13
3.2	Emissionsdaten	13
3.2.1	Gewerbe	13
3.2.2	Straßenverkehr	14
3.3	Beurteilungspegel	15
3.3.1	Gewerbe	15
3.3.2	Straßenverkehr	15
4.	**Bewertung**	**16**
4.1	Gewerbe	16
4.2	Straßenverkehr	16
5.	**Anhang**	**19**
5.1	Entwurf des Bebauungsplans	19
5.2	Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzwand	20
5.3	Lärmkarten	21
5.4	Berechnungsdaten	25

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt einen Bebauungsplan für ein Gebiet mit bestehender Nutzung aufzustellen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich gewerbliche Nutzung, Misch- und Wohnnutzung.

Es soll berechnet werden, ob die vorgesehenen Gebietsausweisungen aus schallschutztechnischer Sicht möglich sind.

Es soll geprüft werden, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten.

2. Grundlagen

2.1 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

[1]	RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen vom April 1990
[2]	Straßenoberfläche	Allgemeines Rundschreiben des Bundesministeriums für Verkehr zum Straßenbau Nr. 14/1991 Sachgebiet 12.1: Lärmschutz vom 25.April 1991
[3]	VDI 2719	Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987
[4]	DIN 4109	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1989
[5]	DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999
[6]	DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juni 2002
[7]	DIN 18005-1 Bbl. 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vom Mai 1987

2.2 Verwendete Unterlagen

a) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 in Naunheim „Am Waldgirmeser Weg“, Entwurf zur 3. Änderung, PDF-Datei „2016_05_03_BP_4_3ÄND_GP.pdf“

b) Dateien einer Verkehrszählung vom 28.09.2010, PDF-Datei „KP 1502 AuswertungFz VZ140910.pdf“

c) Angaben zur Lärmschutzwand Naunheim an der BAB 45
PDF-Datei „UEBERSICHTSBLATT_5417653A.PDF“
PDF-Datei „UEBERSICHTSBLATT_5417653B.PDF“
PDF-Datei „Lärmschutzwand Naunheim-Übersicht LSW.pdf“

d) Verkehrsmengenkarte, PDF-Datei „Verkehrsmengen_2010_Gesamthessen.pdf“

2.3 Lagebeschreibung

Das Gebiet grenzt im Osten an die BAB 45, im Süden verläuft die Landesstraße L 3285. Die BAB verläuft bis ca. 75 m vor dem nördlichen Ende des Plangebietes in Troglage. Ab dem dann erfolgenden Wechsel in die Dammlage ist auf der westlichen Seite der BAB eine Lärmschutzwand mit zwei Abschnitten (siehe Plan im Anhang) errichtet, deren mittlere Höhen 3,0 m (Abschnitt A) bzw. 3,3 m (Abschnitt B) betragen. Die Lärmschutzwand reicht nach Süden hin noch um ca. 270 m über die Kreuzungsstelle mit der L 3285 hinaus und besteht aus Leichtmetall.

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung leicht ab.

Die Lage des Plangebiets ist im Anhang dargestellt.

2.4 Immissionsorte, Gebietsausweisung

Folgende Immissionsorte wurden für die beiden Berechnungsvarianten „Gewerbe“ und „Straßenverkehr“ ausgewählt :

Gewerbe

Io 1g	Wohnhaus Friedrichstraße 6, Südseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 2g	Wohnhaus Karlstraße 6, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 3g	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 60, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 4g	Wohnhaus Brunnenstraße 5, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 5g	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 58, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA

Io 6g	Wohnhaus Brunnenstraße 8, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA
Io 7g	Wohnhaus Karlstraße 13, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 8g	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 69, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI

Straßenverkehr

Io 1s	Wohnhaus Friedrichstraße 5B, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 2s	Wohnhaus Friedrichstraße 8, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 3s	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 60, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 4s	Wohnhaus Wilhelmstraße 45, Ostseite, 5,5 m Höhe	MI
Io 5s	Wohnhaus Waldgirmeser Straße 58, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA
Io 6s	Wohnhaus Brunnenstraße 8, Ostseite, 5,5 m Höhe	WA

Die Lage der Immissionsorte ist in den Lärmkarten angegeben.

2.5 Orientierungswerte DIN 18005

In der Norm DIN 18005 wird ausgeführt, dass ausreichender Schallschutz eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist. In erster Linie sollte der Schall bereits bei der Entstehung (z. B. an Kraftfahrzeugen) verringert werden. Dies ist häufig nicht in ausreichendem Maß möglich. Lärmvorsorge und Lärmminderung müssen deshalb auch durch städtebauliche Maßnahmen bewirkt werden. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung; sie sind eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes; sie sind keine Grenzwerte.

Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche

Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern.

Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder für den Schutz einzelner Objekte. Die Orientierungswerte unterscheiden sich nach Zweck und Inhalt von immissionsschutzrechtlich festgelegten Werten wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm oder den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung; sie weichen zum Teil von diesen Werten ab.

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Orientierungswerte:

a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten:

tags	L = 50 dB(A)
nachts	L = 40 bzw. 35 dB(A)

b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten:

tags	L = 55 dB(A)
nachts	L = 45 bzw. 40 dB(A)

c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen:

tags	L = 55 dB(A)
nachts	L = 55 dB(A)

d) Bei besonderen Wohngebieten (WB):

tags	L = 60 dB(A)
nachts	L = 45 bzw. 40 dB(A)

e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI):

tags	L = 60 dB(A)
nachts	L = 50 bzw. 45 dB(A)

f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE):

tags	L = 65 dB(A)
nachts	L = 55 bzw. 50 dB(A)

g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

tags	L = 45 bis 65 dB(A)
nachts	L = 35 bis 65 dB(A)

h) Bei Industriegebieten (GI) kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr und nachts der Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens 8-stündige Nachtruhe sichergestellt sein.

Die Einwirkung der zu beurteilenden Geräusche wird anhand eines Beurteilungspegels L_r (Rating Level) bewertet. Dieser Beurteilungspegel wird unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer und der Tageszeit des Auftretens gebildet. Das Einwirken von in der Pegelhöhe schwankenden Geräuschen auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels L_r während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Die o. g. Bauflächen, Baugebiete, Sondergebiete und sonstigen Flächen entsprechen dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Flächennutzungsplan oder zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

2.6 DIN 4109

Die folgenden Hinweise gelten für potenzielle Neuerrichtung von Wohn oder Bürogebäude im Plangebiet.

Die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden regelt die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gestellt. Diese repräsentieren die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestwerte des Schallschutzes. Wird höherer Schallschutz gewünscht, können z. B. die Schallschutzkennwerte der VDI 4100 realisiert werden.

Gemäß DIN 4109 sind für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden Lärmpegelbereiche des "maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a)" mit folgenden bewerteten resultierenden Schalldämmaßen (erf. $R'_{w,res}$) festgelegt:

I:	L_a =		bis	55	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
II:	L_a =	56	bis	60	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
III:	L_a =	61	bis	65	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
IV:	L_a =	66	bis	70	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
V:	L_a =	71	bis	75	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
VI:	L_a =	76	bis	80	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 50 dB

Für Büroräume gelten um ΔL = 5 dB niedrigere Anforderungen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus den berechneten Beurteilungspegeln aller einwirkenden Geräuscharten (Gewerbe, Verkehr, usw.) während der Tageszeit mit einem Zuschlag von $\Delta L = 3$ dB ermittelt.

Die bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes zusammen zu erfüllen.

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um $\Delta L = 5$ dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um $\Delta L = 10$ dB gemindert werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände, der Fenster, der Rollläden sowie der Lüftungseinrichtungen bestimmen sich gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Gesamtaußenfläche zur Grundfläche eines betrachteten schutzwürdigen Raumes sowie unter Berücksichtigung des Fensterflächenanteils.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße von Außenwänden und Fenstern (inkl. Rollladen und Lüftungseinrichtung) wurden hier beispielhaft auf Grundlage eines Verhältnisses von 0,5 der Gesamtfläche eines Außenbauteils zur Grundfläche sowie eines Fensterflächenanteils von 40 % bestimmt.

Tab. 1 : Schalldämm-Maße von Außenwänden und Fenstern.

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB]	Erforderliches Schalldämm-Maß der Wand R'_w [dB]	Erforderliches Schalldämm-Maß der Fensterfläche inkl. Rollladen und Lüftungseinrichtungen R'_w [dB]
30	35	25
35	40	30
40	45	35
45	50	40
50	55	45

2.7 VDI 2719

Nach der VDI-Richtlinie 2719 werden Fenster nach bewerteten Schalldämm-Maßen in Schallschutzklassen eingeteilt.

Eine Schallschutzklasse umfasst jeweils einen 5 dB-Bereich des bewerteten Schalldämm-Maßes R'_w. Die Einstufung in eine Schallschutzklasse erfolgt nach der folgenden Tabelle.

Tab. 2 : Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719.

Schall-schutz-klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w [dB] des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters, gemessen nach DIN EN ISO 140-5 in Verbindung mit DIN EN ISO 717-1	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w [dB] des im Prüfstand nach DIN EN ISO 140-1 eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	25 bis 29	≥ 27
2	30 bis 34	≥ 32
3	35 bis 39	≥ 37
4	40 bis 44	≥ 42
5	45 bis 49	≥ 47
6	ab 50	≥ 52

3. Schallausbreitungsrechnung

3.1 Straßenverkehr

Sämtliche schalltechnisch relevanten Gegebenheiten der Topographie wie Höhenkonturen, Häuser, usw. werden für den Untersuchungsbereich aus den Lageplänen digitalisiert. Auf Basis des Geländemodells wird die Lärmsituation mit dem Rechenprogramm ermittelt.

3.1.1 Auszug aus DIN 18005

Für die Berechnung von Straßenverkehrslärm verweist die Norm DIN 18005, Teil 1 auf die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

3.1.2 Auszug aus RLS 90

3.1.2.1 Berechnungsverfahren

Die Schallemission eines Straßenverkehrsweges wird in Abhängigkeit folgender Parameter bestimmt:

- Verkehrsstärke
- Lkw-Anteil
- zulässige Höchstgeschwindigkeit
- Art der Straßenoberfläche
- Steigung bzw. Gefälle der Straßen

Davon ausgehend wird der vom Straßenverkehr erzeugte Mittelungspegel unter Berücksichtigung folgender Bedingungen berechnet:

- topographische Verhältnisse
- Abschirmungen
- Reflexionen
- Bodeneffekte

Der Emissionspegel für Straßen nach RLS 90 wird durch folgende Beziehungen beschrieben:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg}$$

$$L_m^{(25)} = 37{,}3 + 10\lg[M\ (1 + 0{,}082\ p)]$$

$$D_v = L_{Pkw} - 37{,}3 + 10\lg\left[\frac{100 + \left(10^{0{,}1\,D} - 1\right) p}{100 + 8{,}23\ p}\right]$$

$$L_{Pkw} = 27{,}7 + 10\lg\left[1 + (0{,}02\ v_{Pkw})^3\right]$$

$$L_{Lkw} = 23{,}1 + 12{,}5\lg(v_{Lkw})$$

$$D = L_{Lkw} - L_{Pkw}$$

$$D_{Stg} = 0{,}6\,|g| - 3 \quad für\ |g| > 5\%$$

$$D_{Stg} = 0 \quad für\ |g| \le 5\%$$

Hierin bedeuten:

DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 Std.

$L_{m,E}$ Emissionspegel dB(A)

$L_m^{(25)}$ Mittelungspegel in 25 m Abstand bei Gussasphalt-Straßenoberfläche, Geschwindigkeit von 100 km/h, Steigung oder Gefälle ≤ 5 %, freier Schallausbreitung und mittlerer Höhe von 2,25 m, dB

M maßgebende stündliche Verkehrsstärke nach RLS 90, Tabelle 3

p maßgebender Lkw-Anteil [%] nach RLS 90, Tabelle 3

Auf die Anwendung der Tabelle 3 ist zu verzichten, wenn geeignete projektbezogene Untersuchungsergebnisse vorliegen.

D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten dB

v_{Pkw} zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 130 km/h

v_{Lkw} zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 80 km/h

L_{Pkw} Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ für 1 Pkw/h

L_{Lkw} Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ für 1 Lkw/h

D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen dB gemäß RLS 90, Tabelle 4

D_{Stg} Zuschlag für Steigungen und Gefälle dB

g Längsneigung des Fahrstreifens [%]

Der Rechengang für die Bedingung des Teilstückverfahrens von Straßen nach RLS 90 wird durch folgende Beziehung beschrieben:

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_l + D_s + D_{BM} + D_B$$

Der Gesamtmittelungspegel ergibt sich aus:

$$L_m = 10 \lg \sum_i 10^{0.1 L_{m,i}}$$

Hierin bedeuten:

L_m Gesamtmittelungspegel, dB(A)

$L_{m,i}$ Mittelungspegel eines Teilstücks, dB(A)

$L_{m,E}$ Emissionspegel für das Teilstück nach RLS 90, Abschnitt 4.4.1.1, dB(A)

D_l Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge, dB

D_s Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.1. dB

D_{BM} Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.2, dB

D_B Pegeländerung durch topographische und bauliche Gegebenheiten nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.3, dB

Die Berechnungen berücksichtigen leichten Mitwind (3 m/s) von der Quelle zum Immissionsort sowie Temperaturinversion; beide Einflüsse fördern die Schallausbreitung.

3.1.2.2 Ermittlung der Beurteilungspegel

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs wird berechnet nach:

$$L_r = L_m + K$$

Hierin bedeuten:

L_r Beurteilungspegel des Straßenverkehrs, dB(A)

K Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen, dB

L_m Gesamtmittelungspegel, dB(A)

Der Beurteilungszeitraum ist:

Tageszeit 6 Uhr bis 22 Uhr (16 Stunden)

Nachtzeit 22 Uhr bis 6 Uhr (8 Stunden)

3.2 Emissionsdaten

3.2.1 Gewerbe

Damit eine gewerbetypische Nutzung der Gewerbeflächen dauerhaft sichergestellt ist, werden auf den im Bebauungsplan mit „GE“ gekennzeichneten Flächen Flächenquellen berücksichtigt. Diese Quellen entsprechen einer gewerbegebietstypischen Emission.

Der Tageswert ist der DIN 18005 entnommen (Kapitel 4.5):

tags $L_{W''} = 60$ dB(A) / m^2
nachts $L_{W''} = 45$ dB(A) / m^2

Bei der Berechnung der Geräusche des Gewerbes werden sämtliche Gebäude im Bereich der mit „GE“ gekennzeichneten Flächen ausgeblendet.

3.2.2 Straßenverkehr

Auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Daten einer Verkehrszählung vom 28.09.2010 sowie der Verkehrsmengenkarte von 2010 ergeben sich unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr für das Jahr 2024 folgende Emissionsdaten:

Tab. 3 : Emissionsdaten der Straßen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

	Emissionspegel $L_{m,E}$ dB(A)	
Bezeichnung	tags	nachts
L 3285	67,4	59,9
BAB 45 Richtung Süd	73,3	68,4
BAB 45 Richtung Nord	73,3	68,4

Auf den BAB 45 wird im unmittelbaren Bereich des Plangebietes eine zulässige Geschwindigkeit vom 130 km/h vorausgesetzt.

Für die L 3285 wird eine zulässige Geschwindigkeit vom 100 km/h für die Berechnung angesetzt.

Die Längsneigung der Straße liegt im relevanten Einwirkungsbereich unter g = 5 %. Der Zuschlag hierfür beträgt $D_{Stg} = 0$ dB.

3.3 Beurteilungspegel

3.3.1 Gewerbe

Es ergeben sich tags die in der folgenden Tabelle dargestellten Beurteilungspegel. Nachts liegt derzeit keine Nutzung vor. Die Situation unterscheidet sich aufgrund der Gleichheit der Ansätze und Richtwerte vom Tageszeitraum nicht.

Tab. 4 : Beurteilungspegel tags.

Bezeichnung	Teilpegel tags L_{rT} / dB(A)							
	Io 1g	Io 2g	Io 3g	Io 4g	Io 5g	Io 6g	Io 7g	Io 8g
GE Nord	55,3	58,8	38,4	34,5	35,1	33,1	55,1	41,5
GE Mitte	41,5	43,9	49,6	40,9	41,4	36,2	56,7	55,2
GE Süd	36,3	36,8	45,9	39,5	38,9	35,9	40,0	45,1
Gesamt-Beurteilungspegel	**56**	**59**	**51**	**44**	**44**	**40**	**59**	**56**
Immissionsrichtwert	**60**	**60**	**60**	**60**	**55**	**55**	**60**	**60**

3.3.2 Straßenverkehr

Ausgehend von den oben ermittelten Emissionspegeln der Straßen ergeben sich an den ausgewählten Immissionsorten die in den folgenden Tabellen angegebenen Beurteilungspegel.

Tab. 5 : Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im Plangebiet, tags.

Bezeichnung	Teilpegel tags L_{rT} / dB(A)					
	Io 1s	Io 2s	Io 3s	Io 4s	Io 5s	Io 6s
L 3285	41,7	44,4	54,8	59,7	49,5	52,2
BAB 45 Richtung Süd	59,5	60,0	53,9	53,1	55,8	51,3
BAB 45 Richtung Nord	61,1	61,2	58,3	57,0	57,9	55,4
Gesamt-Beurteilungspegel	**64**	**64**	**61**	**63**	**61**	**59**
Orientierungswert	**60**	**60**	**60**	**60**	**55**	**55**

Tab. 6 : Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im Plangebiet, nachts.

Bezeichnung	Teilpegel nachts L_{rN} / dB(A)					
	Io 1s	Io 2s	Io 3s	Io 4s	Io 5s	Io 6s
L 3285	34,3	36,9	47,4	52,3	42,1	44,8
BAB 45 Richtung Süd	54,5	55,0	48,9	48,2	50,8	46,4
BAB 45 Richtung Nord	56,2	56,3	53,3	52,0	53,0	50,5
Gesamt-Beurteilungspegel	**59**	**59**	**56**	**56**	**56**	**53**
Orientierungswert	**50**	**50**	**50**	**50**	**45**	**45**

4. Bewertung

4.1 Gewerbe

Die Gewerbegebiete im Plangebiet können mit gewerbegebietstypischer Emission genutzt werden. Der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm ist bei geänderte Nutzung des Gewerbes im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4.2 Straßenverkehr

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung des Straßenverkehrs führen im Bereich der Immissionsorte zu Überschreitungen der zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte für Mischgebiet bzw. Wohngebiete nach DIN 18005.

4.3 Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb des Gebäudes.

Gemäß DIN 4109 sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen.

Die Berechnung nach DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße stellt auf den Tagesbeurteilungspegel ab.

Zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den berechneten Beurteilungspegeln jeweils $\Delta L = 3$ dB zu addieren.

Die grafische Darstellung der Lärmpegelbereiche im Rahmen des Bebauungsplans ist bei einem bereits vollständig bebauten Gebiet wegen Reflexions- und Abschirmungseffekten nur durch Ausblendung der Bebauung möglich.

Im Einzelfall kann bei Neubauten Sanierungen, wenn Abschirmungen vorliegen, ein entsprechender Nachweis geführt werden.

In der Lärmkarte im Anhang (Abbildung 5 „Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags“) ist zu erkennen, dass in dem Plangebiet zwei Lärmpegelbereiche vorliegen:

Lärmpegelbereich III: hellroter Bereich, > 60 dB(A)
Lärmpegelbereich IV: dunkelroter Bereich, > 65 dB(A)

Tabelle 8. **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	>80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. **Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$**

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Tabelle 10. **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern**

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von −2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Abb. 1 : Auszug aus DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8.

5. Anhang

5.1 Entwurf des Bebauungsplans

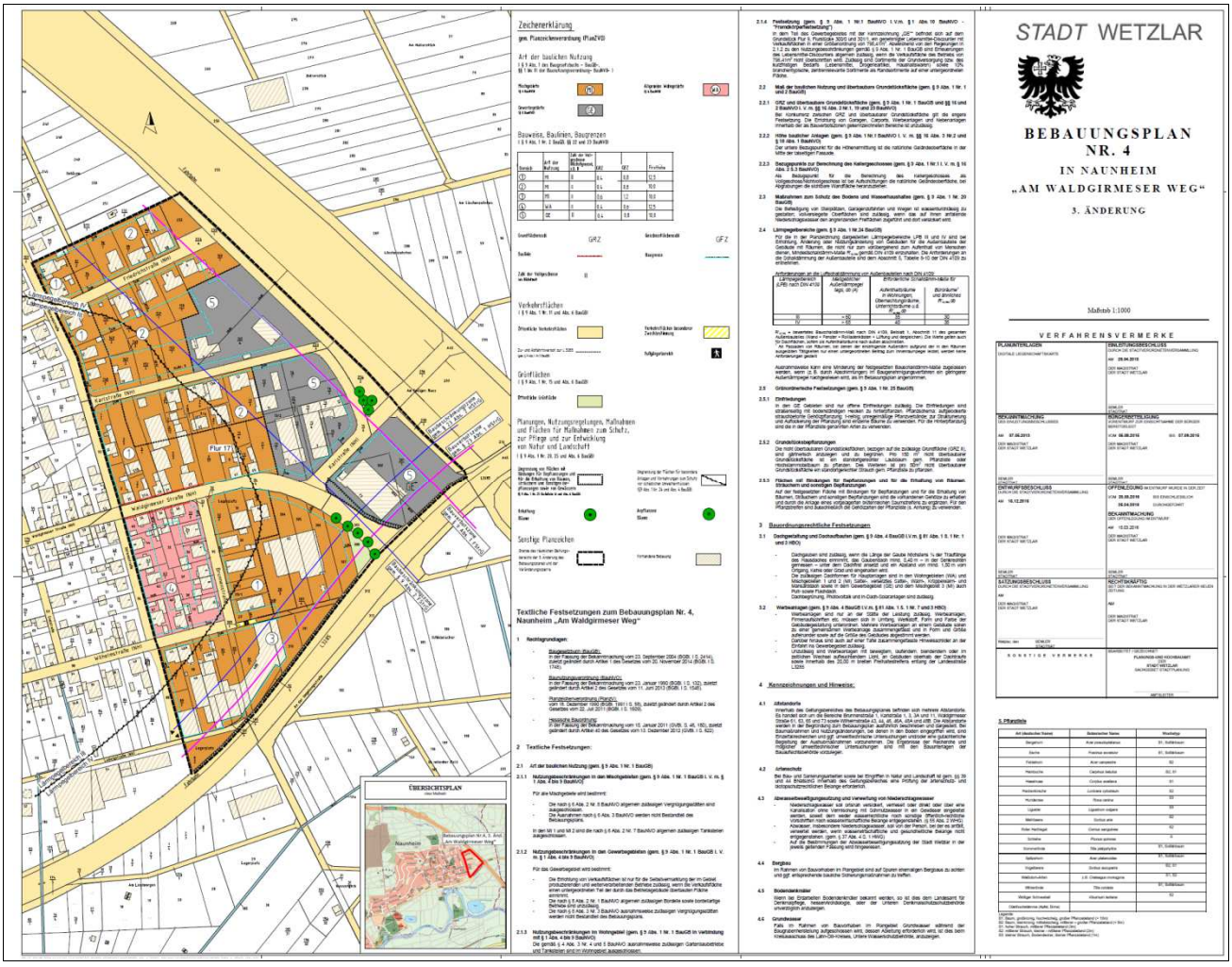


Abb. 2 : Entwurf des Bebauungsplanes.

5.2 Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzwand



Abb. 3 : Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzwand.

5.3 Lärmkarten

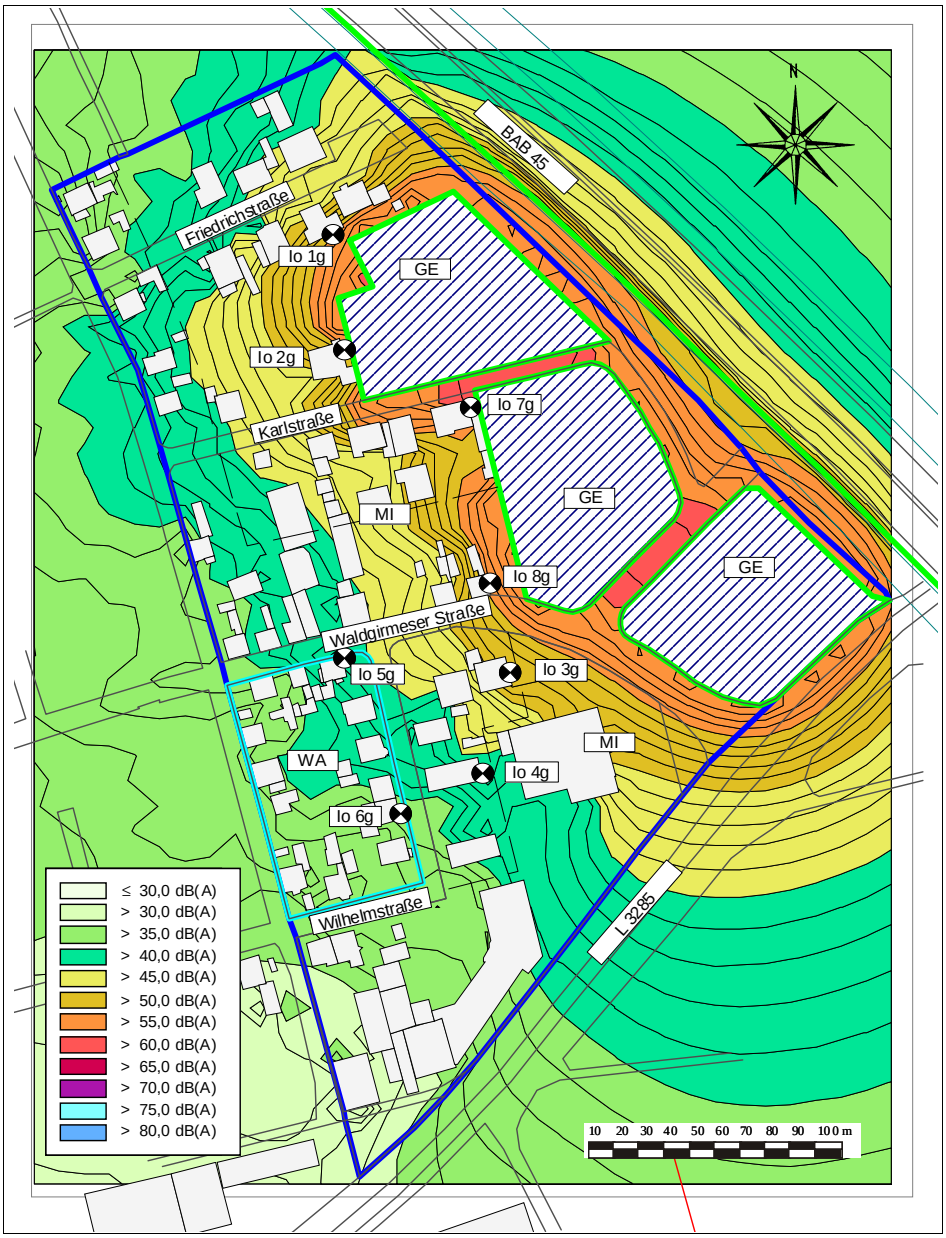


Abb. 4 : Lärmkarte, Gewerbe tags.

Anmerkungen zu den Lärmkarten:

Bei Lärmkarten handelt es sich um Rasterberechnungen. Zwischenwerte werden interpoliert. Naturgemäß ist es hierin nicht möglich, der Forderung der TA Lärm Rechnung zu tragen, nach der die Reflexionen der betroffenen Fassade (Immissionsort) nicht zu berücksichtigen sind. Die Lärmkarten enthalten aus diesem Grund grundsätzlich die Reflexionen der betroffenen Fassade und sind daher ausschließlich als Visualisierung der Schallpegelverteilung zu sehen. Keinesfalls können die Werte in der Nähe der Fassade mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm verglichen werden. Deswegen werden Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

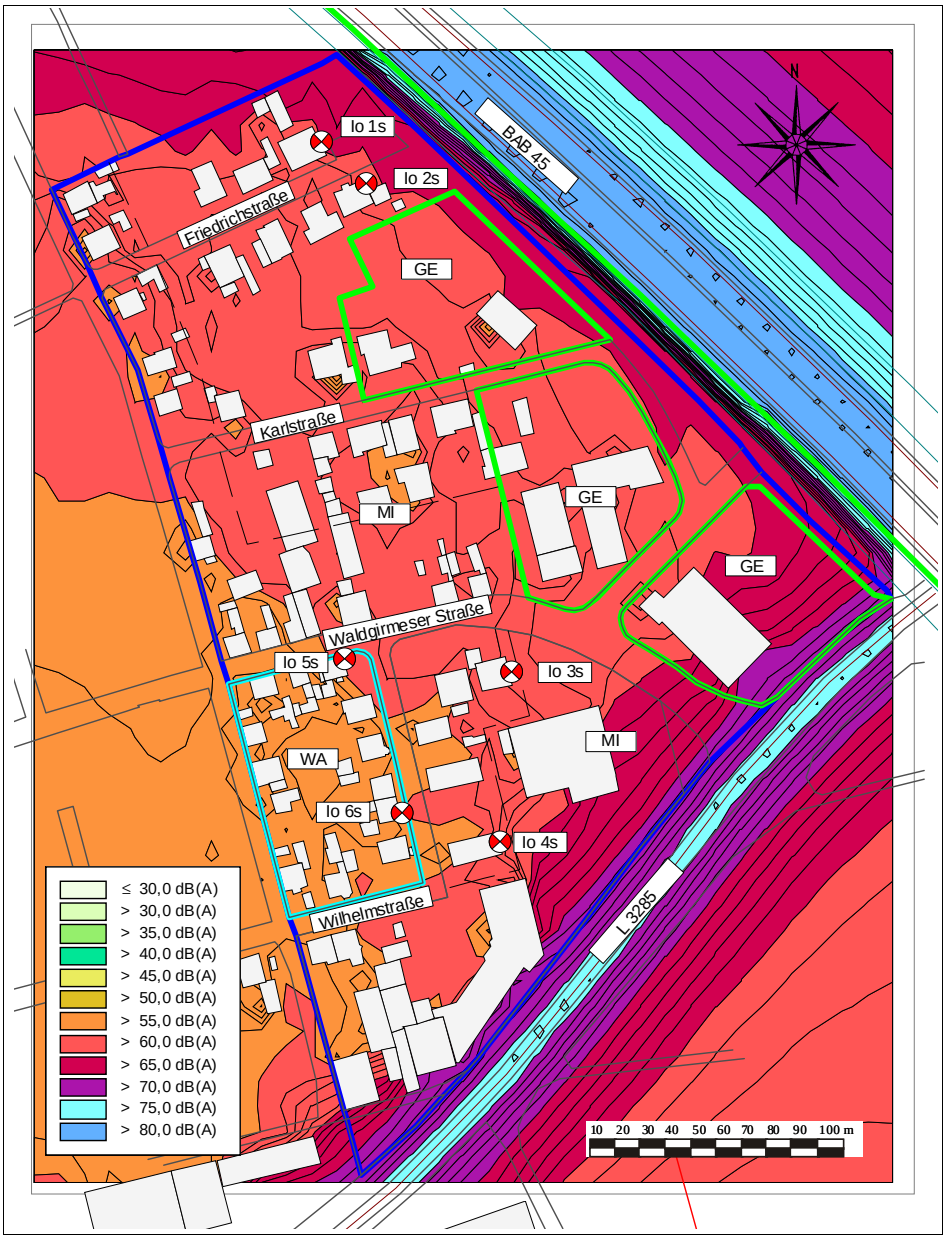


Abb. 5 : Lärmkarte, Straßenverkehr tags.

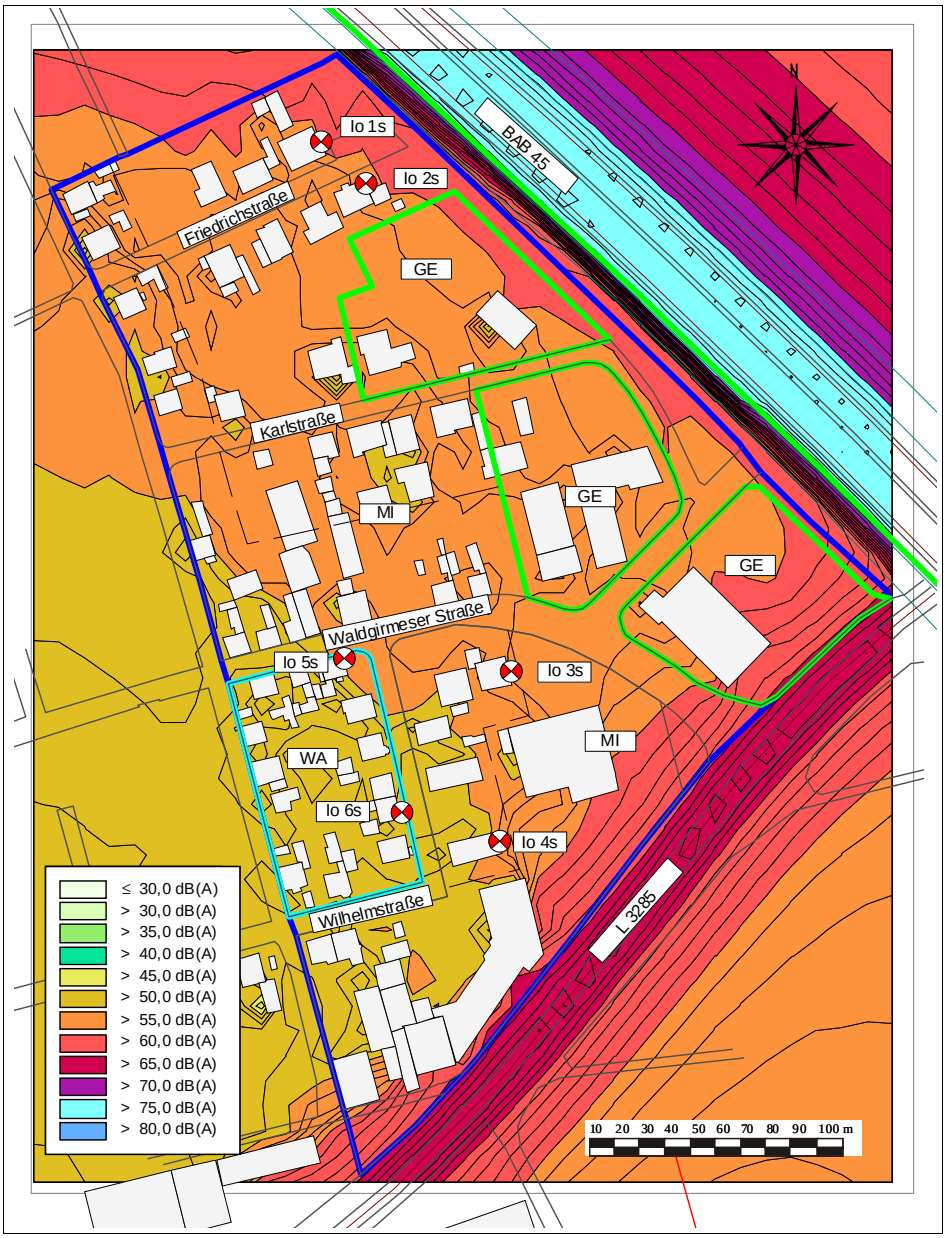


Abb. 6 : Lärmkarte, Straßenverkehr nachts.

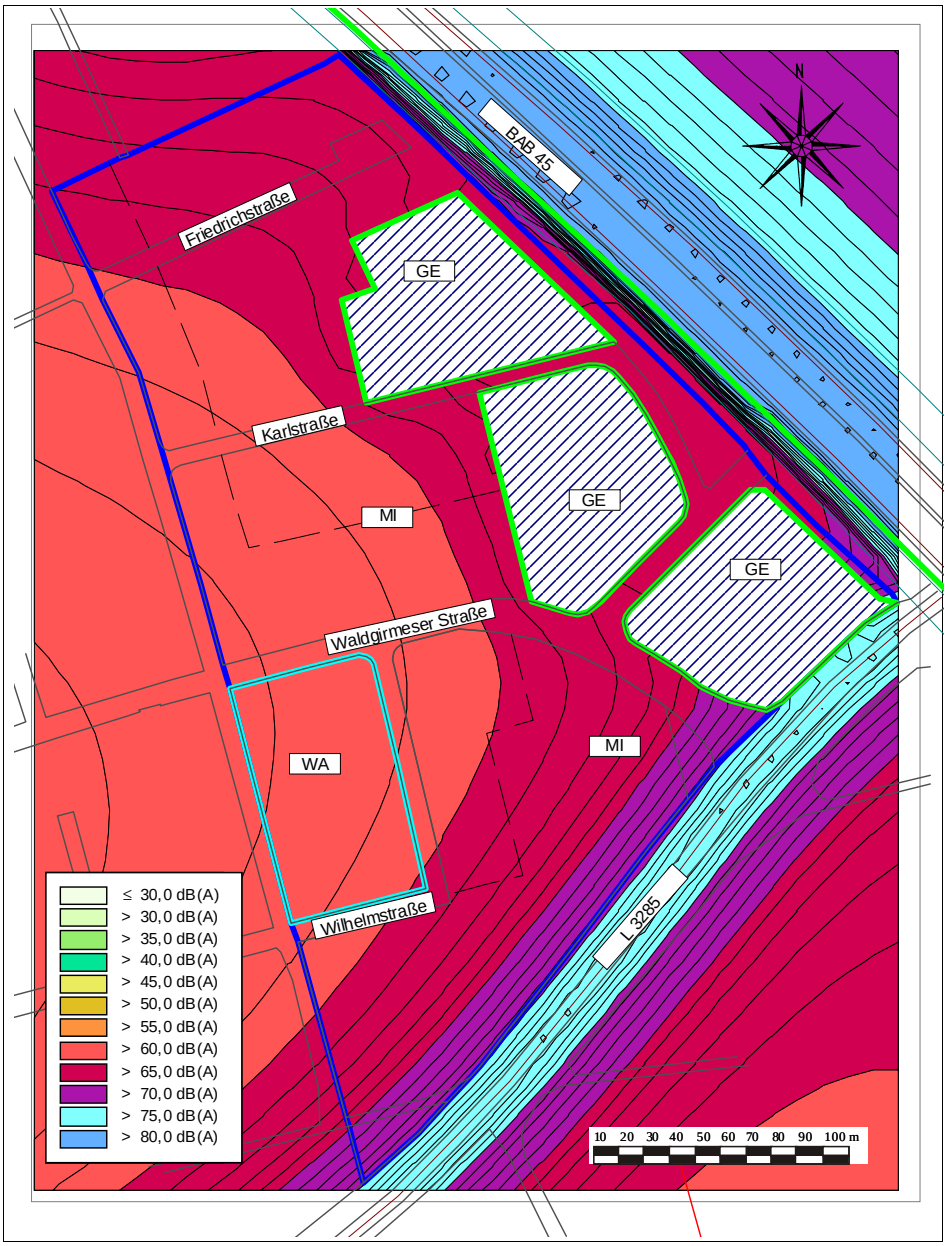


Abb. 7 : Lärmkarte Straßenverkehr und Gewerbe, tags.
Lärmpegelbereich III: hellroter Bereich, > 60 dB(A)
Lärmpegelbereich IV: dunkelroter Bereich, > 65 dB(A)

5.4 Berechnungsdaten

Im folgenden werden die wesentlichen Eingangsdaten der Schallausbreitungsrechnung aufgelistet. Auf die Darstellung ausführlicher Berechnungsprotokolle für jeden Immissionsort wird aus Platzgründen verzichtet. Bei Bedarf können diese nachgereicht werden.

Immissionsorte

Bezeichnung	ID	Richtwert		Nutzungsart			Höhe		Koordinaten		
		Tag	Nacht	Gebiet	Auto	Lärmart			X	Y	Z
		(dBA)	(dBA)				(m)		(m)	(m)	(m)
Io 1g	!04!	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1378,32	1026,47	5,50
Io 2g	!04!	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1383,09	980,87	5,50
Io 3g	!04!	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1448,73	853,00	5,50
Io 4g	!04!	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1437,82	812,98	5,50
Io 5g	!04!	55,0	40,0	WA		Industrie	5,50	r	1382,93	858,39	5,50
Io 6g	!04!	55,0	40,0	WA		Industrie	5,50	r	1405,26	797,16	5,50
Io 7g	!04!	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1432,88	958,18	5,50
Io 8g	!04!	60,0	45,0	MI		Industrie	5,50	r	1440,49	888,32	5,50
Io 1s	!05!	60,0	50,0				5,50	r	1373,69	1063,66	5,50
Io 2s	!05!	60,0	50,0				5,50	r	1391,42	1047,03	5,50
Io 3s	!05!	60,0	50,0				5,50	r	1448,73	853,00	5,50
Io 4s	!05!	60,0	50,0				5,50	r	1444,30	785,76	5,50
Io 5s	!05!	55,0	45,0				5,50	r	1382,93	858,39	5,50
Io 6s	!05!	55,0	45,0				5,50	r	1405,26	797,16	5,50

Horizontale Flächenquellen

Bezeichnung	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Korrektur			Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.
		Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	Tag	Ruhe	Nacht			
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)	
GE Nord	!00!	97,0	37,0	82,0	60,0	0,0	45,0	Lw"	0		60,0	0,0	45,0				0,0	32	(keine)
GE Mitte	!00!	97,3	37,3	82,3	60,0	0,0	45,0	Lw"	0		60,0	0,0	45,0				0,0	32	(keine)
GE Süd	!00!	97,0	37,0	82,0	60,0	0,0	45,0	Lw"	0		60,0	0,0	45,0				0,0	32	(keine)
GE Nord	!01!	100,0	37,0	85,0	63,0	0,0	48,0	Lw"	0		63,0	0,0	48,0				0,0	32	(keine)
GE Mitte	!01!	100,3	37,3	85,3	63,0	0,0	48,0	Lw"	0		63,0	0,0	48,0				0,0	32	(keine)
GE Süd	!01!	100,0	37,0	85,0	63,0	0,0	48,0	Lw"	0		63,0	0,0	48,0				0,0	32	(keine)

151

Straße

Bezeichnung	ID	Lme			Zähldaten		genaue Zähldaten						zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.		Steig.	Mehrfachrefl.		
		Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p (%)			Pkw	Lkw	Abst.	Dstro	Art		Drefl	Hbeb	Abst.
		(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)		(dB)		(%)	(dB)	(m)	(m)
L 3285	!02!	67,4	-0,1	59,9			767,5	0,0	102,3	4,2	0,0	10,0	100		0.0	0,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Süd	!02!	73,3	1,1	68,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	-2,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Nord	!02!	73,3	1,1	68,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	-2,0		0,0	0,0		
L 3285	!03!	70,4	2,9	62,9			767,5	0,0	102,3	4,2	0,0	10,0	100		0.0	3,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Süd	!03!	76,3	4,1	71,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	1,0		0,0	0,0		
BAB 45 Richtung Nord	!03!	76,3	4,1	71,4	27822	Autobahn							130	80	0.0	1,0		0,0	0,0		

Gruppen

Bezeichnung	Muster	Variante		
		V01	V02	V03
Alles	!*			
FbSLP für Var. 1	!00*	+	-	-
FbSLP für Var. 3	!01*	-	-	+
Straßen für Var. 2	!02*	-	+	-
Straßen für Var. 3	!03*	-	-	+
Immissionsorte GE/MI	!04*	+	-	-
Immissionsorte Straße	!05*	-	+	-

Ö 2

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, Naunheim „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung

1 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB):
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

- Hessische Bauordnung:
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

2 Textliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für alle Mischgebiete wird bestimmt:

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird bestimmt:

- 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.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.3 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Wohngebiet ausgeschlossen.

2.1.4 Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung")

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Kennzeichnung „GE*“ befindet sich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 300/0 und 301/1, ein genehmigter Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 795,41m^2. Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs 795,41m^2 nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.2.1 GRZ und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 und 23 BauNVO)

Bei Konkurrenz zwischen GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Die Errichtung von Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen innerhalb der als Bauverbotszonen gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.

2.2.3 Bezugspunkte zur Berechnung des Kellergeschosses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss/Nichtvollgeschoss ist bei Aufschüttungen die natürliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.4 Lärmpegelbereiche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV sind 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. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8-10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel tags, db (A)*	*Erforderliche Schalldämm-Maße für*	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w,res}$ db	*Büroräume[1] und ähnliches $R'_{w,res}$ db*
III	> 60	35	30
IV	> 65	40	35

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

[1] An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z. B. durch Abschirmungen) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Einfriedungen

In den GE Gebieten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung sind einzelne Bäume zu verwenden. Für die Hinterpflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

2.5.2 Grundstücksbepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ II), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens zu ergänzen. Für den Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO)

- Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang, Kehle oder Grad und eingehalten wird.
- Die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen sind in den Wohngebieten (WA) und Mischgebieten 1 und 2 (MI) Sattel-, versetztes Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie in dem Gewerbegebiet (GE) und dem Mischgebiet 3 (MI) auch Pult- sowie Flachdach.
- Dachbegrünung, Photovoltaik und In-Dach-Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und Abs. 3 HBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
- Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem. blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L3285

4 Hinweise

4.1 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte. Es handelt sich um die Bereiche Brunnenstraße 1, Karlstraße 1, 3, 3A und 11, Waldgirmeser Straße 61, 63, 65 und 73 sowie Wilhelmstraße 43, 44, 46, 46A, 48A und 48B. Die Altstandorte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und dargestellt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Recherche und möglicher umwelttechnischer Untersuchungen sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. §§ 39 und 44 BNatschG innerhalb des Geltungsbereiches eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

4.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG)
- Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Bergbau

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.6 Grundwasser

Falls im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet Grundwasser während der Baugrubenherstellung aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserschutzbehörde, anzuzeigen.

Ö 3

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	25.08.2016	0253/16 - I/83

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 3. Änderung
- Satzungsbeschluss -

Anlage/n:

- Abwägung
- Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 3. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 402, 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Heinz + Feier, Wiesbaden v. 06.04.2016
- Schallimmissionsgutachten des Büros Pfeifer + Schällig, Ehringshausen v. 18.03.2016
- Artenschutzrechtliche Bewertung des Büros Plan Ö, Biebertal v. 12.04.2016

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Die Hinweise und Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

1.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Natur und Wasser, werden berücksichtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.3 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst wird berücksichtigt.

1.4 Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Der Hinweis von Hessen Archäologie wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Der Hinweis der enwag mbH wird zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 25.08.2016 gez. Kortlüke

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 19.05.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlich notwendigen Voraussetzungen zum Abriss eines leerstehenden Kaufhauses und zum Neubau eines Gebäudekomplexes mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Das Aufstellungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06. Juni bis einschließlich 08. Juli 2016 statt. In dieser Zeit ging keine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30. Mai bis einschließlich 08. Juli 2016 statt. 71 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie neun Nachbargemeinden wurden zur Planung gehört, Acht von ihnen gaben abwägungsrelevante Stellungnahmen ab (siehe Abwägung zu 1.1 bis 1.8). Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt zu keiner Änderung der Planinhalte. Bebauungsplan und Begründung wurden lediglich redaktionell überarbeitet, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Hinweise der beteiligten städtischen Ämter wurden berücksichtigt.

Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB: **19.05.2016**

Bekanntmachung: **25.05.2016**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: **06.06.2016 bis 08.07.2016**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Anschreiben: **30.05.2016**

Frist: **08.07.2016**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Ö 3

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt:

1.1 Regierungspräsidium Gießen,
Schreiben vom 06.07.2016

1.2 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz,
Schreiben vom 13.06.2016

1.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst,
Schreiben vom 28.06.2016

1.4 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill,
Schreiben vom 21.04.2016

1.5 Hessen Archäologie,
Schreiben vom 09.06.2016

1.6 Deutsche Telekom Technik GmbH,
Schreiben vom 30.05.2016

1.7 enwag mbH,
Schreiben vom 03.06.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 Regierungspräsidium Gießen, Schreiben vom 06.07.2016

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 11. Juli 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5 | Schell b.R.

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

35578 Wetzlar

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/43-2014/15
Dokument Nr.:	2016/139388
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	6103-WZ-402 3. Änd.
Ihre Nachricht vom:	30.05.2016
Datum	06. Juli 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 13a i.V. m. § 13(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.05.2016, hier eingegangen am 31.05.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Gegen den Planentwurf bestehen aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Keuser, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4179

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes grenzt östlich direkt an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn an, berührt dieses jedoch

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

1.1.1

nicht. Eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde ist daher nicht erforderlich.
Die festgestellte Überschwemmungsgebietsgrenze ist in den Planunterlagen nicht dargestellt und deshalb zu ergänzen.
Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

1.1.2

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

1.1.3

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Die Passage in der textlichen Festsetzung Punkt 2.4…

„Sofern im Baugenehmigungsverfahren eines konkreten Bauvorhabens nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, die geringere Anforderungen an die Fassaden ergeben, kann von den vorgenannten Vorgaben abgewichen werden."

… sollte gestrichen werden.

Begründung: Eine einmalige Messung von 2 Stunden erzeugt keine Datengrundlage, nach der der passive Schallschutz minimiert werden sollte. Einer perspekti-

Zu 1.1.1

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets wird in den Planunterlagen eingetragen.

Zu 1.1.2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.1.3

Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

visch zunehmenden Verkehrsdichte und einer höheren Lärmbelastung durch die B49 kann nur durch einen wirksamen passiven Schallschutz begegnet werden.

Bergaufsicht
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezugnehmend auf o. g. Vorhaben werden aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Mein Dezernat **53.1** Obere Forstbehörde wurde von ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit
Josupeit

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Herr Scholl
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Juni 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Vorgang: **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar Bebauungsplan Nr. 402 'Bahnhofstraße', 3. Änderung Trägerbeteiligung in Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes, Flur-Flurstück 12-146/3, 12-155/2, 12-157/6, 12-169/24, 12-169/40, 12-169/41, 12-255/9, 12-662/157, 12-675/145**

Adressat: **Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Stellungnahme Wasser

Sehr geehrter Herr Scholl,
zu dem Entwurf der 3.Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festgestellt:

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Das Planungsgebiet beinhaltet kein Gewässer. Der in der Nähe verlaufende Fluss Lahn hat ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch reicht dieses nicht bis ins Plangebiet, sondern endet direkt an dessen östlicher Grenze.

Grundwasser

Ein ausreichender Hinweis ist im Schriftteil und den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, eine Änderung oder Ergänzung wird nicht erforderlich.

1.2.1

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden", in der derzeit gültigen Fassung, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
13.06.2016
Unser Zeichen:
26.2/2016-BEW-23-014
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Herr Diwisch
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
06441 407-17 43
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
D 3.064
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
matthias.diwisch@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
30.05.2016
Ihr Zeichen:
6103-WZ-402 3. Änd.
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße", 3. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB

STELLUNGNAHME: 1.2 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser- und Bodenschutz. Schreiben vom 13.06.2016

Zu 1.2.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Gießen wurde zum vorliegenden Planverfahren gehört.

1.2.2 **Verwertung von Oberflächenwasser**

Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Änderungsentwurf sind bereits Hinweise hierzu enthalten.
Inwieweit die im Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im vorliegenden Fall tatsächlich genutzt werden kann, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen. Sofern die Grundstücksfläche, wie bisher, fast vollständig versiegelt wird, sind vermutlich keine ausreichenden Flächen für Versickerungsanlagen vorhanden. Im Übrigen wird durch die Nähe zur Lahn und des voraussichtlich hoch anstehenden Grundwassers die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Versickerungsanlage zu dem Grundwasserstand nicht einhaltbar sein, insofern halten wir die Aufnahme der folgenden Anforderung in den Schriftteil und die Festsetzungen für erforderlich:
Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 in der aktuellen Fassung zu beachten und die Versickerungsanlagen danach zu bemessen.
Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchstgelegenem Grundwasserspiegel von mindestens 1,5 m in der ungesättigten Bodenzone einzuhalten. Die Einhaltung des Abstandes ist durch eine geeignete Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

1.2.3 **Bodenschutz**

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Teiländerung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten.
Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzt (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
3. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung nach Hess. Bauordnung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine weiteren Bedenken.

Für die fachtechnische Prüfung der Planungsunterlagen und die Ausfertigung der Stellungnahme ist ein Zeitaufwand von 4 h entstanden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Silke Köhler

Zu 1.2.2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Zu 1.2.3

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von lediglich 0,25 ha, die sich an zentraler Stelle im Bereich der Wetzlarer Fußgängerzone befindet. Die angestrebte Nutzung des Bereichs sieht vor auf dieser relativ kleinen Grundstücksfläche eine hohe Zahl an innerstädtischen Wohnungen zu realisieren. Aufgrund der Lage und der Nutzungsstruktur des Plangebiets ist eine Vollversiegelung städtebaulich zu rechtfertigen. Der Bereich ist im Übrigen seit mehreren Jahrzehnten bereits voll versiegelt.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 367-2016**
Ihr Zeichen:	Herr Heiko Scholl
Ihre Nachricht vom:	03.06.2016
Ihr Ansprechpartner:	Rene Bennert
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	28.06.2016

Wetzlar, "Bahnhofstraße", Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 402, 3. Änderung
Az.: 6103-WZ-402 3. Änd.
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

1.3.1

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst. Schreiben vom 28.06.2016

Zu 1.3.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist und daher der Untergrund im Vorfeld von Bodenarbeiten systematisch untersucht werden muss. Die textlichen Festsetzungen werden geringfügig angepasst.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill

Ass. jur. Claudia Wagner
stellv. Abteilungsleiterin
Recht | Fair Play
Recht, Handel, Dienstleistung

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Heiko Scholl
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 11. Juli 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 ✓ | S3
S4 | S5 | schell b.R.

Ihre Zeichen / Nachricht vom

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de
Telefon
+49 6441 9448-1730
Fax
+49 6441 9448-2730
Geschäftsstelle
Wetzlar

Dillenburg/Wetzlar, 21.04.2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung

Sehr geehrter Herr Scholz,

es ist eine große Freude und ein großer Erfolg, dass es nach so vielen Jahren konzentrierter Bemühungen gelungen ist, den prominentesten Leerstand in Wetzlar, das neuralgische Gebäude „Mauricius“, zu verkaufen und neu ausrichten zu können. Dadurch erhält Wetzlar einen weiteren wichtigen Baustein in der Stadtentwicklung, der die Bahnhofstraße positiv prägt.

Allerdings haben wir bei den beabsichtigten Nutzungseinschränkungen Sorge, dass sie entweder falsch verstanden werden könnten oder zu eng gefasst sind.
Nach 2.1.1 sollen alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments **und** auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden.

1.4.1

Zunächst fragen wir, ob die Aufzählung „… erotisches Warensortiment“ **und** „Darbietungen oder Handlungen …“ nur im Zusammenwirken – so verstehen wir die textliche Festlegung – oder Betriebe mit Verkauf von allein erotischem Warensortiment, ausgeschlossen werden sollen?
Bisher wurden Betriebe ausgeschossen, die neben einem erotischen Warensortiment zusätzliche Leistungen (Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter) angeboten haben.
Dieser Ausschluss ist verständlich und nachvollziehbar und wir haben dagegen keine Bedenken.

Sollte allerdings gemeint sein, dass Betriebe schon dann ausgeschlossen werden, wenn sie allein erotisches Warensortiment zum Verkauf anbieten, lehnen wir eine so enge und strikte Festlegung ab.

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Am Bahnhof 12-16 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill, Schreiben vom 21.04.2016

Zu 1.4.1

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Die Festsetzung lautet „Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.“ Hieraus ergibt sich, dass beide Voraussetzungen, also der Verkauf **und** die Darbietung erfüllt sein müssen, damit ein entsprechendes Vorhaben unzulässig ist.

Das würde zulässige, attraktive und zeitgemäße Einzelhandelsgeschäfte bei einem Umzug ausschließen, ohne die Möglichkeit der Weiterentwicklung. Zumindest ein bestehender Gewerbebetrieb befindet sich in unmittelbarer Nähe. Daher haben wir Sorge, dass die Nutzungseinschränkung beispielgebend ist für das gesamte Quartier, bzw. weitere Bereiche.

Freundliche Grüße

Ass. jur. Claudia Wagner

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Am Bahnhof 12-16 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

HESSEN

hessen ARCHÄOLOGIE
Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Herr Scholl
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie/Inventarisation
Durchwahl 0611 6906-176
Fax 0611 6906-137
E-Mail s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen
Datum 09.06.2016

Amt für Stadtentwicklung | AL
EING.: 09. Juni 2016
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 K | S3
S4 | S5 | Scholl

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
Trägerbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 30.05.2016, ihr Zeichen: 6103-WZ-402, 3. Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.5.1

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.06.2013, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

GESAMTSEITEN 01

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 Hessen Archäologie, Schreiben vom 09.06.2016

Zu 1.5.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 03.06.2013 wurde als textliche Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert in die 3. Änderung übertragen.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Herr Scholl
Postfach 2120

35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Juli 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 X	S3
S4	S5	

Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 30.05.2016
Ansprechpartner Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 29.06.2016
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1.6.1

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage). Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Verlegung des Hausanschlusses wegen Abriß des bestehenden Gebäudes) wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenbertung .

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Peter Wawretschka

i.A. Bettina Klose

Anlage: 1 Lageplan

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telekontakte Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

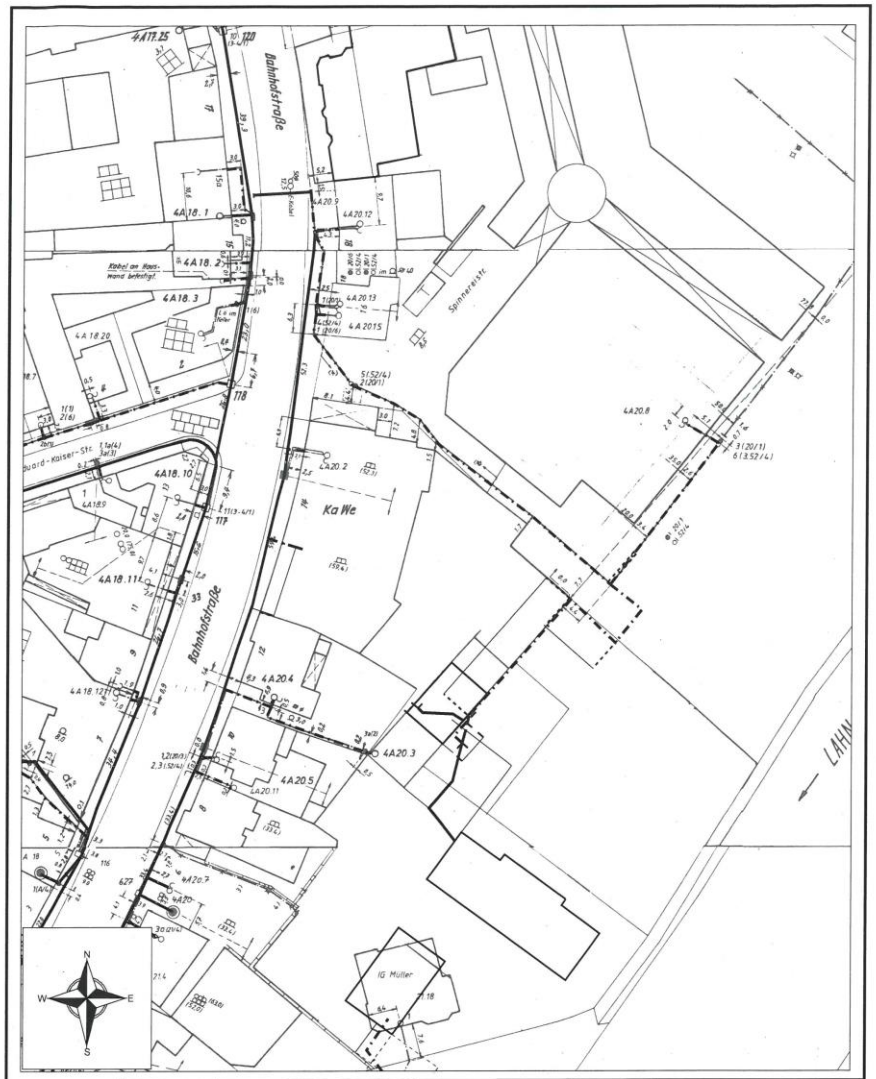
Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.07.2016

Zu 1.6.1

Die Anregung berührt nicht das Bauleitplanverfahren, sondern das spätere Bauvorhaben. Der Vorhabenträger erhält eine Kopie des Schreibens.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest			BPl. 402 "Bahnhofstraße", 3. Änderung	
PTI	Fulda				
ONB	Wetzlar				
Bemerkung:		AsB	4		
		VsB	6441A	Sicht	Lageplan
		Name	Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Maßstab	1:1000
		Datum	29.06.2016	Blatt	1

enwag · energie- und wassergesellschaft mbh · Postfach 2680 · 35536 Wetzlar

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

enwag
energie · wasser · gesellschaft

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
3. Juni 2016

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 07. Juni 2016		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung
Trägerbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.7.1

sollten Baumpflanzungen oder Ähnliches vorgesehen sein, so sind diese im Bereich unserer Versorgungsleitungen gemäß dem DVGW Regelwerk GW 125 zu planen.

Ansonsten bestehen von Seiten der Abteilungen Strom-, Gas- und Wasserversorgung keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“.

Wenn Sie Fragen haben, ist Herr Licari gerne für Sie da.

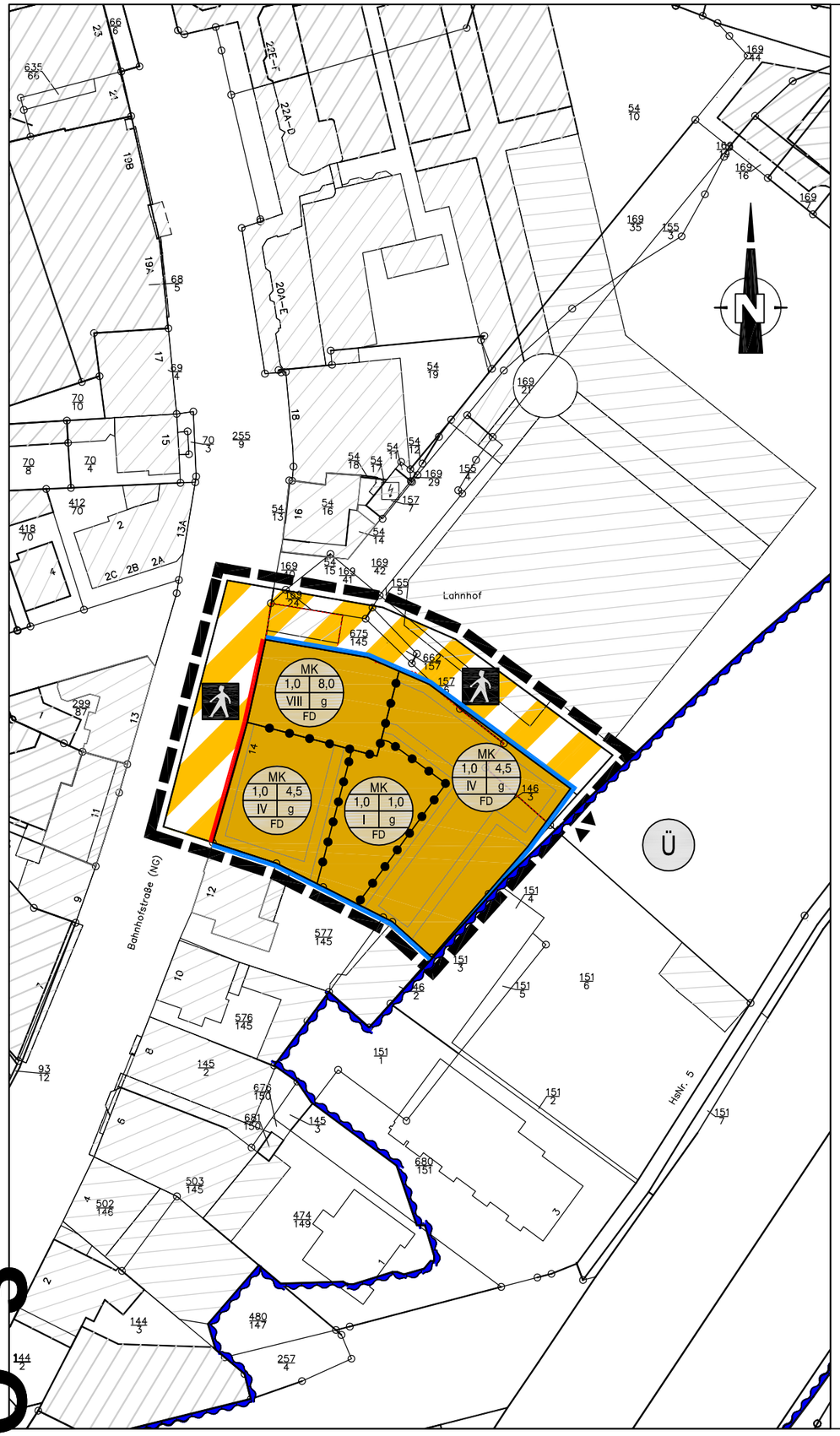
Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

cc: Her Hofmann

Zu 1.7.1

Die Anregung berührt nicht das Bauleitplanverfahren, sondern das spätere Bauvorhaben. Der Vorhabenträger erhält eine Kopie des Schreibens.



ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl
3 = Geschossflächenzahl
4 = Anzahl der Vollgeschosse
5 = Bauweise
6 = Dachform

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Ein-und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 402

„BAHNHOFSTRASSE"

3. ÄNDERUNG

SATZUNGSSBESCHLUSS

M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER	**OFFENLEGUNG** IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR Wetzlar, den SEMLER BÜRGERMEISTER	**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG

176

03

Ö 3 STADT WETZLAR

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 402

„Bahnhofstraße“

3. Änderung

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

Stand 24.08.2016

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung 3

2. Lage des Planungsgebietes 4

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 4
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar 5
3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK 5
3.4 Rahmenplan Bahnhofstraße 6
3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 6
3.6 Öffentlich-rechtliche Bindungen 8
3.6.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten 8
3.6.2 Denkmäler 8
3.6.3 Bombenabwurfgebiet 8
3.6.4 Überschwemmungsgebiet 8
3.6.5 Sonstige Schutzgebiete 8

4. Verfahrensart 9

5. Städtebauliche Situation 10
5.1 Derzeitige Situation 10
5.2 Erschließung 10

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 10
6.1 Städtebauliche Festsetzungen 10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 11
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 12
6.1.3 Bauweise und Baugrenzen 13
6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 13
6.2.1 Dachgestaltung 13
6.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter 13
6.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung 14
6.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange 14

7. Immissionsschutz 15

8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 16

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 17

10. Verfahrensstand 18

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtkraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren gravierende Fehlentwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße mit einem erheblichen Leerstand im Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der südlichen Bahnhofstraße sowie im Einkaufszentrum Lahnhof. Gleichzeitig lagen Bauanträge zur Errichtung von Spielhallen vor, die den bereits eingesetzten „Trading-Down-Effekt“ noch weiter verschärfen würden. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel Vergnügungsstätten auszuschließen. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und neuen Mischgebiets- und Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass war maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 0,25ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das leerstehende Kaufhaus „Mauricius“ befindet. Der neue Eigentümer plant das Kaufhaus abzubrechen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten. Für die geplante Konversion werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich sichergestellt. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Dachformen und deren Ausgestaltung und zur Fassadengestaltung findet ebenfalls statt.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 146/3, 155/2 tlw., 157/6 tlw., 169/24, 169/40 tlw., 169/41 tlw., 255/9 tlw., 662/157 und 675/145.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 0,25 ha.

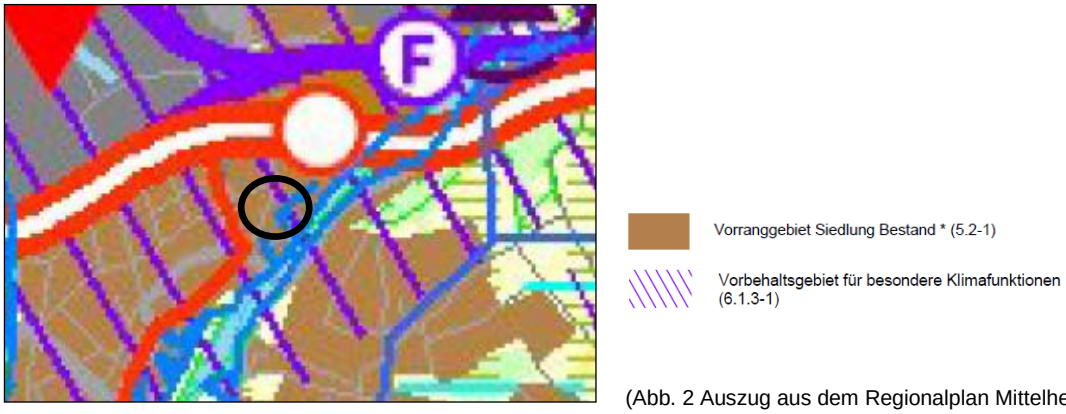


(Abb. 1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes)

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

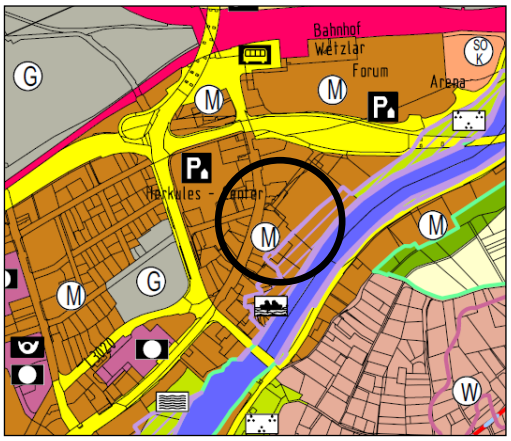
Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



(Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

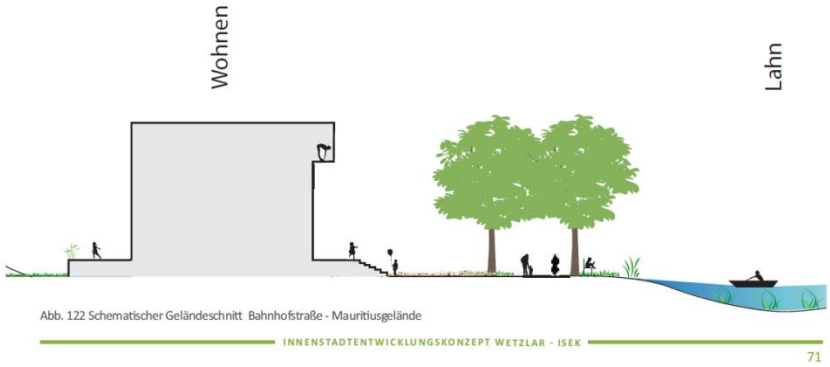
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Weiterhin wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



(Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar)

3.3 Innenstadtentwicklungskonzept ISEK

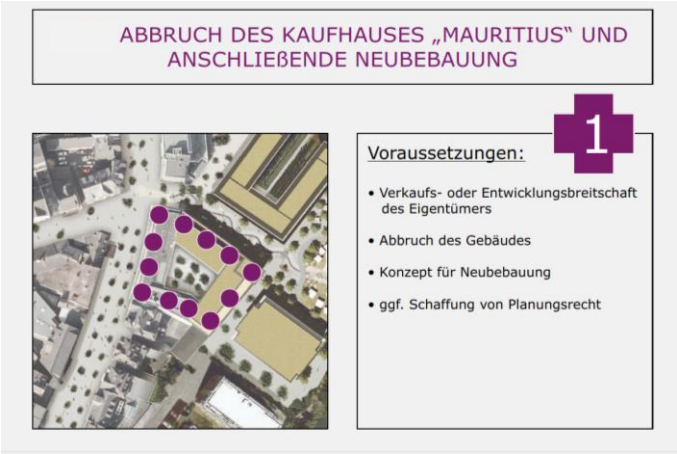
In dem Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK wird das Bahnhofsquartier als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet. Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto - in der Regel nähert man sich der Stadt über dieses Quartier. Als Aushängeschild für die Stadt muss sich das Quartier künftig besser repräsentieren als derzeit. Es muss gelingen, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Dabei kommt einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. Vor allem sind funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich des Lahnhofes soll ein neues, dem Fluss zugeordnetes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.



(Abb. 4 Auszug Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK Wetzlar 2012)

3.4 Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15. Dezember 2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Er dient für die planerische Steuerung des Quartiers und bildet zukünftig den Rahmen für die Bauleitplanung, Projektplanung und die weitere Konzepterstellung. Er baut auf das ISEK auf und definiert die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes. Der Abbruch des leerstehenden Kaufhauses „Mauricius“ und eine anschließende Neubebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen sind im Rahmenplan als wichtigste Maßnahme mit höchster Priorität benannt.



(Abb. 4 Auszug aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße)

3.5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes wird in der Begründung wie folgt formuliert:

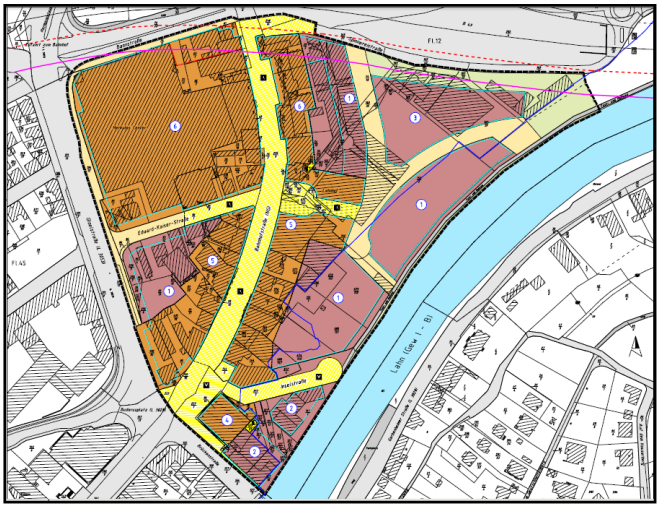
> *„Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche und sonstige Nutzung des Bereiches, um die Bahnhofstraße aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. (…) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich Bahnhofstraße, Eduard-Kaiser-Straße, Inselstraße und Brückenstraße Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Wohnen zu stärken und Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben, abzuwehren. Mit dem Bebauungsplan wird man darüber hinaus dem aktuellen Steuerungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen gerecht. So sollen durch textliche Festsetzungen weitere Ansiedlungsvorhaben für o. g. Maßnahmen in dem durch den „Trading-Down-Effekt“ bedrohten Bereich gesteuert bzw. ausgeschlossen werden.“*

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet im hier betroffenen Änderungsbereich als Kerngebiet bzw. in Teilbereichen als Mischgebiet fest. Um dem oben beschriebenen Planungsziel Rechnung zu tragen, sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops als unzulässig festgesetzt.

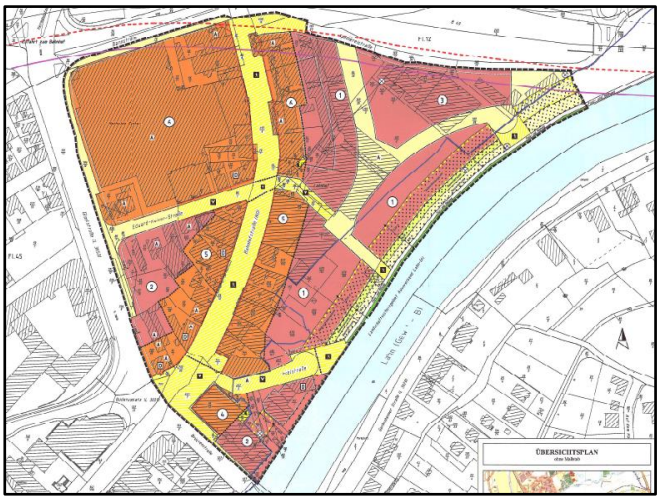
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Die dort getroffenen Regelungen wasserrechtlicher Belange haben keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich der 3. Änderung. Die Anpassungen bezüglich Art und Maß der baulichen

Nutzung und der textlichen Festsetzungen im Planbereich sind jedoch beachtlich und werden im Rahmen der 3. Änderung auf Anpassungsbedarf geprüft.

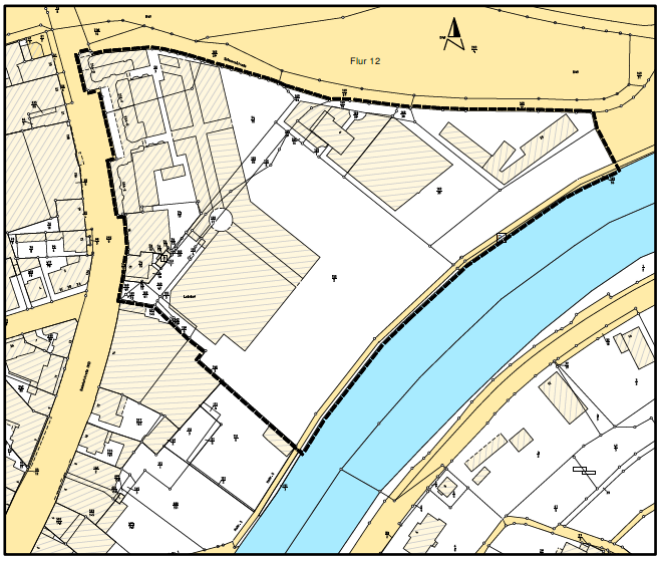
Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha nord-östlich des Änderungsbereichs und ist derzeit in Bearbeitung.



(Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“)



(Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änd.)



(Abb. 6 Geltungsbereich Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änd.)

3.6 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.6.1 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Altstandorte verzeichnet. Schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

3.6.2 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Im näheren Umfeld, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sind die Gebäude Buderusplatz 5, Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 9, Eduard-Kaiser-Straße 2 sowie das Bootshaus in der Inselstraße 12 als Einzeldenkmale bekannt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, dennoch können sie bei Bodenarbeiten jederzeit auftreten. Im Falle von denkmalpflegerisch bedeutsamen Funden sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder die Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar zu informieren. Bis zu einer behördlichen Entscheidung sind die Funde vor Beeinträchtigungen zu sichern.

3.6.3 Bombenabwurfgebiet

Nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt auch der Geltungsbereich der 3. Änderung in einem Bombenabwurfgebiet.
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus mehrere Verdachtspunkte bekannt.
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 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen eine systematische Überprüfung des Untergrundes erforderlich.

3.6.4 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung grenzt im Osten direkt an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn, liegt jedoch vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

3.6.5 Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete). Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Östlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass unverzüglich anzuzeigen ist, wenn bei Erdarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist. Des Weiteren weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass lediglich das Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche (z. B. Dachflächen und sonstige nicht gewerblich genutzte Flächen) im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetztes breitflächig versickert oder dem nahegelegenen Gewässer zugeleitet werden kann.

4. Verfahrensart

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
Die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dient insofern dazu, ein seit mehreren Jahren leerstehendes Kaufhaus abzubrechen und an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit nachhaltigen Nutzungen für diesen Bereich zu errichten.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Derzeitige Situation

Der Bereich der Bahnhofstraße weist heute eine heterogene Baustruktur auf. Während sich im Bereich der südlichen Bahnhofstraße - von einzelnen modernen Gebäuden abgesehen - zahlreiche Häuser aus dem 19. Jahrhundert mit charakteristischen Schieferdächern und Klinkersteinfassaden befinden, zeigt das Einkaufszentrum Lahnhof östlich der Bahnhofstraße dagegen ein wenig ansprechendes Bild. Auch der Bereich entlang der Lahn mit dem dort befindlichen Lahnuferweg ist derzeit für eine Freizeitnutzung wenig ansprechend gestaltet. Der Parkplatz des Lahnhofes reicht bis direkt an den Lahnuferweg heran.
Das Quartier ist derzeit noch stark durch leerstehende Geschäfts- und Büroflächen geprägt, die vereinzelt durch Sonderpostenmärkte zwischengenutzt oder durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen belegt werden. Die Gestaltungs- und Nutzungsdefizite haben einen Trading-Down-Prozess ausgelöst.
Ausgelöst durch den Prozess der Rahmenplanung „Bahnhofstraße“ und das Engagement privater Grundstückseigentümer konnte bereits in den letzten 2 Jahren eine erste Aufwertung des Quartiers bewirkt werden, indem neue Wohngebäude an der Lahn entstanden, dort derzeit ein Pflegeheim errichtet wird, denkmalgeschützte Gebäude am Buderusplatz saniert, vereinzelt leerstehende Büroflächen zu Wohnungen umgebaut, ein Beschluss zur Nachnutzung eines leerstehenden Geschäftshauses durch die Stadtbibliothek samt Ausstellungssaal gefasst und vereinzelt Gebäudefassaden aufgewertet wurden.
Im Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich das viergeschossige, seit 16 Jahren leerstehenden Kaufhaus Mauricius, welches durch einen neuen Eigentümer zeitnah abgebrochen werden soll, um Platz für eine nachhaltige Bebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzungen zu schaffen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Eduard-Kaiser-Straße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Eduard-Kaiser-Straße quert hierfür die Bahnhofstraße, die als Fußgängerzone gewidmet ist.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Entfernung zum Willi-Brandt-Platz. Dort befinden sich sowohl der Bahnhof als auch der Zentrale Busbahnhof von Wetzlar.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung aufgenommen worden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die derzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) anzuwenden.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im rückwärtigen Bereich wird zur Vereinheitlichung des durchgehenden Baufensters die Mischgebietsfläche in eine Kerngebietsfläche geändert. So wird auch eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen entlang des neu zu schaffenden Durchgangs zur Lahn erzielt. Im Gegenzug werden im Rahmen der Feinsteuerung der Nutzungsarten im Planbereich Tankstellen und Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind ebenfalls ausgeschlossen und Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen, um so mittelfristig eine Aufwertung und Belebung des Gebietes zu ermöglichen.

Der nun vorgesehene, gänzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten, die nach der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes noch in den Ober- bzw. Untergeschossen zulässig sind ergibt sich aus dem fertiggestellten, derzeit in der politischen Beratung befindlichen, Vergnügungsstättenkonzept, welches für diesen Bereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht, da diese in den angrenzenden Bereichen am Bahnhof und südlich am Karl-Kellner-Ring zulässig bleiben sollen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses setzt eine der Hauptzielrichtungen des Rahmenplans Bahnhofstraße um, indem das Gebiet durch eine Steigerung der Bewohnerzahl belebt und die Sicherheit durch soziale Kontrolle gestärkt werden sollen. Es ist angestrebt die Obergeschosse weitestgehend der Wohnnutzung zuzuführen, da in den angrenzenden Gebäuden des Kerngebietes die Obergeschosse weitestgehend durch Büro- und Geschäftsnutzungen geprägt sind.

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen wird von der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da diese die Einschränkung von sogenannter Fremdwerbung als eigenständige Hauptanlagen ausschließt, um das Erscheinungsbild des Plangebietes aufzuwerten.
Die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes sind legitime Ziele der Bauleitplanung und zu beachtende Belange. Verankert ist dies in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als wesentlicher Planungsgrundsatz und abwägungsrelevantes Schutzgut:

> *„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“*

Insbesondere Anlagen der Außenwerbung besitzen eine städtebauliche Relevanz. Diese Relevanz besteht u. a. darin, dass bei einer übermäßigen Häufung von Werbeanlagen das Ortsbild beeinträchtigen werden kann. Das Wesen einer Werbeanlage liegt vornehmlich darin, Aufmerksamkeit des Vorbeigehenden bzw. Vorbeifahrenden zu erlangen, ihn abzulenken und im Ortsbild aufzufallen. Bei einer Häufung kann dies zu städtebaulichen Missständen führen, welche einer Steuerung bedürfen. Im Bahnhofsquartier ist aufgrund der hohen Dichte an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen bereits eine Vielzahl an Werbeanlagen als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung vorzufinden. Das Ortsbild im Plangebiet ist bereits durch diese Anlagen belastet, sodass es städtebaulich geboten ist, Fremdwerbung als gewerbliche Hauptanlage auszuschließen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Kerngebiet Nr. 5 wird gemäß BauNVO auf 1,0 erhöht. Im Rahmen der Änderung der rückwärtigen Mischgebietsfläche zur Kerngebietsfläche wird hier gemäß BauNVO ebenfalls die Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 erhöht. Die betroffenen Grundstücke sind aktuell bereits vollflächig bebaut. An dieser vollflächigen Überbauung wird sich im Rahmen der Neubebauung keine Änderung ergeben. Als Kompensation für die hohe Ausnutzung wird unter 3.1.3 der textlichen Festsetzung eine Dachflächenbegrünung von Flächen über 50m² festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entlang der Bahnhofstraße und entlang des neuen Zugangs zur Lahn von drei auf vier Vollgeschosse angehoben, da sowohl das Bestandsgebäude, als auch die drei neu errichteten rückwärtigen Wohngebäude und das derzeit in Bau befindliche Pflegeheim in der Inselstraße allesamt vier Vollgeschosse aufweisen. Die angrenzende Bebauung in der Bahnhofstraße weist zwar nur eine dreigeschossige Bebauung auf, stellt sich aber aufgrund der großzügigen Geschosshöhen und der Satteldachausbildung als in etwa gleich hoch wie eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach dar.
An der städtebaulich wichtigen Ecke Bahnhofstraße und dem neuen Zugang zur Lahn soll eine städtebauliche Markante in Form einer achtgeschossigen Bebauung ermöglich werden, um so die Besucherlenkung im Gebiet zu verbessern. Zur Höhenbegrenzung wurde eine maximale Gebäudehöhe von 25,50 m festgesetzt.
Für den Blockinnenbereich wird eine maximale Zahl von einem Vollgeschoss, welches im Rahmen der Neubauplanung als Geschäfts- bzw. Stellplatzgeschoss genutzt werden soll, festgesetzt. So wird sichergestellt, dass dieser Bereich von einer Bebauung oberhalb des Erdgeschosses freigehalten wird. Der so entstehende Innenhof ist zu begrünen.

Die Geschossflächenzahlen werden in Abhängigkeit von der zulässigen maximalen Zahl der Vollgeschosse neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl soll bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auch eine Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen. Sofern beispielsweise eine GRZ von 1,0 und vier Vollgeschossen entlang der Außenseiten des Baublocks zulässig sind, soll die GFZ entsprechend 4,0 betragen. Um ebenfalls städtebaulich prägende Staffelgeschosse oberhalb des vierten Geschosses zu ermöglichen erfährt die GFZ in diesen Bereichen einen Aufschlag von 0,5 auf 4,5. Folglich wird für die Eckbebauung eine GFZ von 8,0 und für den Blockinnenbereich von 1,0 festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund ihrer Zielstellung auch der vom Gesetzgeber angestrebten Innenverdichtung gerecht.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Die festgesetzte Baulinie entlang der Bahnhofstraße, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt wurde, wird übernommen, jedoch im nördlichen Bereich, mit dem neuen Zugang zur Lahn, entsprechend eingekürzt. Die Baugrenzen werden entsprechend den Planungsvorstellungen zum neuen Zugang zur Lahn angepasst, treten also von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiter zurück. Im rückwärtigen Bereich verläuft die Baugrenze entlang der Grundstücksgrenzen, bzw. des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Bauweise wird, aufgrund der Planungsvorstellungen eines geschlossenen Baublocks, der an die bestehende Bebauung nahtlos anschließen soll, als geschlossen festgesetzt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene Aufhebung der im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzung von verbindlichen Dachformen wird nun für den Planbereich rückgängig gemacht, um über die verbindliche Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet zum einen die Gesamthöhe der Gebäude stärker zu beschränken und zum anderen einen klimatischen Ausgleich in Form von Dachbegrünung fordern zu können.

6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 3. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

6.2.1 Dachgestaltung

Die geplante Neubebauung soll sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Aufgrund der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen werden Flachdächer verbindlich festgesetzt, um die Gesamthöhenentwicklung, gerade im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung, zu begrenzen.
Zur Verbesserung der örtlichen, klimatischen Situation und zur Kompensation des hohen Maßes der baulichen Nutzung im Kerngebiet wird festgesetzt, dass Dachflächen von mehr als 50 m² zu begrünen sind.

6.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen regelmäßig erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich ebenfalls negativ auf das

Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.
Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen des §§ 12 – 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

6.3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt derzeit über die Eduard-Kaiser-Straße. Diese quert die Fußgängerzone der Bahnhofstraße und erschließt gegenüberliegend auf der östlichen Seite die Gebäude Bahnhofstraße 14 (ehemaliges Kaufhaus Mauricius) und Bahnhofstraße 16 (derzeit Targo-Bank) mit den dazugehörigen Stellplätzen.
Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden vom 6. April 2016 wird sich für eine zukünftige Bebauung im Planbereich die Erschließung nicht verändern. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des jetzigen Lahnhofs wird jedoch geprüft eine Anbindung der Bahnhofstraße 14 und 16 über das betreffende Gelände des Lahnhofs an die Spinnereistraße herzustellen und so das Kreuzen der Fußgängerzone zukünftig überflüssig zu machen.

6.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

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 europäische Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie flächendeckend wirksam.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zusammengefasst kommt das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg zu folgendem Ergebnis:

„Die artenschutzrechtliche Betrachtung der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes Bahnhofstraße kommt hinsichtlich der potenziell auftretenden Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Einflussbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann durch Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden, die sich aufgrund von Restriktionen ergeben. Ausnahme hiervon sind Verluste von potenziellen Quartieren und Brutmöglichkeiten von bestimmten Fledermausarten sowie von Mauersegler, Haussperling, Mehl- und Rauchschwalbe. Auch der Tatbestand des Fangs, der Verletzung oder Tötung wild le-

bender Tiere gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist unter der Maßgabe der Bauzeitenbeschränkungen nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen wird schließlich auch der Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt, ein negativer Einfluss auf die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

*Werden bauliche Änderungen an Gebäuden vorgenommen, sollten diese auf tatsächliche Vorkommen von geschützten Arten überprüfen werden (...). Auf Basis der jeweiligen Erfassungsergebnisse ist dann zu bewerten, ob funktionale Ersatzmaßnahmen (z. B. Anbringen von Nisthilfen) oder auch Ausnahmegenehmigungen (evtl. Rauchschwalbe) erforderlich sind. Sofern sich Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen ergeben, ist bei einer Gefährdungslage durch Bauarbeiten Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.“ (*IBU Staufenberg März 2011: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Seite 20 ff)

Der Fachbeitrag besitzt für die vorliegende 3. Änderung weiterhin Gültigkeit. Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung demnach keinen Einfluss. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben im Einzelfall anzuwenden.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Gebäudeabbruch des Kaufhauses „Mauricius“ wurde durch das Büro Plan Ö, Biebertal eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Es konnten keine aktuellen und früheren Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Somit bestehen aus artenschutzrechtlichen Aspekten keine Bedenken gegenüber den geplanten Abrissarbeiten (Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15.04.2016). Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
Die in Kapitel 2.1.2 „Fledermäuse“ und „Vögel“ definierten zeitlichen Regelungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Abriss von Gebäuden meist potentielle Quartier- bzw. Nisträume für Fledermäuse und Vögel verloren gehen. Ein Ausgleich derer ist durch das Anbringen von adäquat geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermausfassadenkasten, Mauerseglerkasten usw.) wünschenswert.

Hieraus ergibt sich ebenfalls, dass weder durch die Planänderung, noch durch das konkrete Neubauvorhaben von einem Einfluss auf den Artenbestand im Plangebiet auszugehen ist, so denn die anstehenden Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person begleitet werden und direkt nach dem Abriss mit dem Neubauvorhaben begonnen wird. Sollte es bei dem Neubauvorhaben zu längeren Verzögerungen kommen, so ist ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar eine erneute Artenschutzrechtliche Überprüfung notwendig.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Umfeld von Kern- und Mischgebieten und der Übernahme des bereits bestehenden Kerngebietes unter Integration der rückwärtigen Mischgebietsflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.
Aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 49 in Hochlage, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig angepasst wurde. Diese angepasste Fassung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Vorbereitend für das geplante Neubauvorhaben im Plangebiet wurden durch das Schalltechnische Büro Pfeifer + Schällig GbR, Ehringshausen vom 18. März 2016 bereits Messungen des Außenlärmpegels durchgeführt, aus denen sich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz, als die in den textlichen Festsetzungen definierten, ergeben.
Die Anforderungen an Außenwände und Fenster richtet sich am Ende jedoch nach dem konkreten Bauvorhaben, weshalb eine abschließende Prüfung, bzw. Konkretisierung der Schallschutzanforderungen auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird.

8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).
Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.
Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser gilt aufgrund der Lage des Plangebiets im bebauten Bestand durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als gesichert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorzuhalten.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

> *§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung*
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> *§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung*
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen, mit der Ausnahme zur Festsetzung von Dachflächenbegrünungen, die eine abflussmindernden Funktion des Niederschlagswasser darstellen, abgesehen.

10. Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB: **19.05.2016**

Bekanntmachung: **25.05.2016**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: **06.06.2016 bis 08.07.2016**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Anschreiben: **30.05.2016**

Frist: **08.07.2016**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

Aufgestellt
im August 2016

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Scholl/Yener

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

- Tankstellen sind unzulässig.

- Vergnügungsstätten sind unzulässig.

- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind, sind unzulässig.

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes und die Baulinie entlang der Bahnhofstraße dürfen in Form von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Tiefe von max. 1 m überschritten werden. Eine Mindestdurchgangshöhe von 3,5 m der darunterliegenden Verkehrsflächen ist einzuhalten.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das Straßenniveau der Bahnhofstraße. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die maximale Höhe wird auf 25,50 m festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R`w,res] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Im Kerngebiet sind nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

3.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

3.2.1 Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen. Sie sind gegen Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.
Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen des §§ 12 – 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Abwasserbeseitigung

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.
Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 in der aktuellen Fassung zu beachten und die Versickerungsanlagen danach zu bemessen. Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versicherungsanlagen ist ein Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchstgelegenem Grundwasserspiegel von mindestens 1,5 m in der ungesättigten Bodenzone einzuhalten. Die Einhaltung des Abstandes ist durch eine geeignete Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

4.4 Grundwasser

Sollte während Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.5 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.6 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch eine Fachfirma systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst– verwiesen, die bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden kann.

4.7 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung befinden sich keine bekannten Altstandorte. Im gesamten Plangebiet ist jedoch mit Auffüllungen zu rechnen, die im Rahmen einer eventuellen baulichen Maßnahme ordnungsgemäß oder schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.
Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.8 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar – Baumschutzsatzung- wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.9 Artenschutz

Bei baulichen Änderungen sowie Gehölentfernungen ist eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belang gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar zum Vorgehen wird darüber hinaus empfohlen.

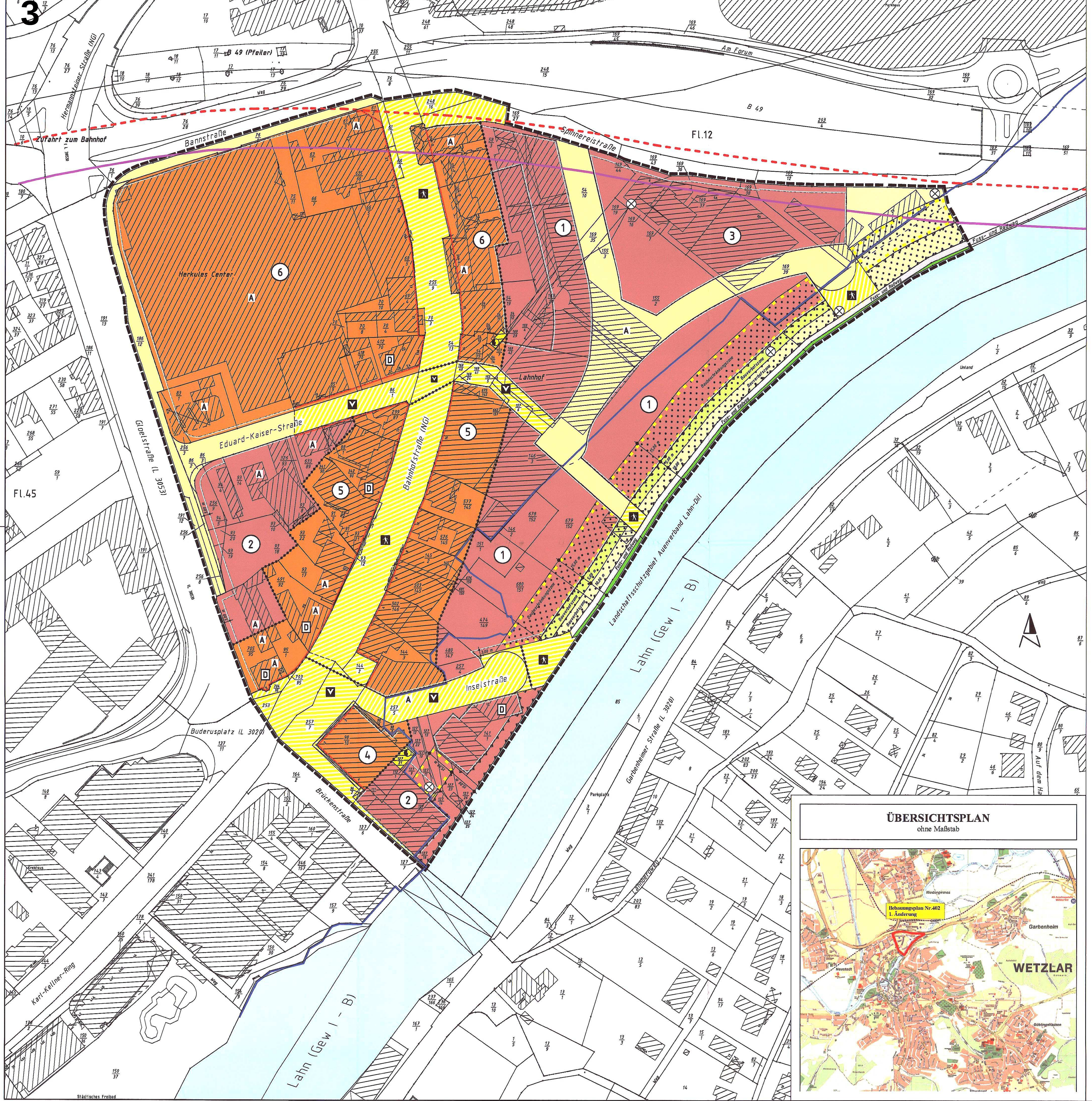
4.10 Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

4.11 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

Ö 3



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16,22,23 BauNVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Mindestzahl-Höchstzahl	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
①	MI1	II-IV	0,6	2,4	o/g	-
②	MI2	II-III	0,6	1,8	o/g	-
③	MI3	II-V	0,6	3,0	o/g	-
④	MK1	II-III	0,8	2,4	g	-
⑤	MK2	II-III	0,8	2,4	o/g	SD/WD/PD
⑥	MK3	II-IV	1,0	4,0	o/g	-

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Geschlossene Bauweise g

Offene Bauweise o

Baugrenze

Baulinie

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachgeschoss III

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ufersaum (gem. §30 BNatschG geschütztes Biotop)

Private Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B49
Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers

Überschwemmungsgebietsgrenze

Baubeschränkungszone zum Lahnufer

vorh. Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Bauverbotszone 20m zur Bundesstraße B49

Denkmal D

Verdachtspunkt Bombenblindgänger

Pultdach PD

Satteldach SD

Walmdach WD

Altstandorte/ Altablagerung A

Textliche Festsetzungen
Planstand: Juli 2013

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180),
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden,
4. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

Ausnahmsweise kann im MK_3 eine Spielhalle je Grundstück in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude zugelassen werden, wenn eine Größe der Nutzfläche von 144 qm je Vergnügungsstätte nicht überschritten wird. Es gilt der Liegenschaftsbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugefügt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen in den Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R`w,res] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

2.5 Hochwasserschutz

2.5.1 Bauverbotszone

Innerhalb der gesamten 15 m breiten wasserrechtlichen Bauverbotszone entlang des Lahnufers sind Gebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Einfriedigungen unzulässig.
Innerhalb der 10 m breiten öffentlichen Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage) ist eine Möblierung der Freiflächen (z. B. Parkbänke) zulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt.
Innerhalb der 5 m breiten privaten Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche) sind Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege zulässig. Die Stellplatzfläche einschließlich ihrer Zufahrten darf einen Flächenanteil von 30 % der privaten Bauverbotszone nicht übersteigen. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Deckschicht der Stellplatzfläche ist als wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä. auszuführen. Die Errichtung der Stellplatzflächen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die Untere Wasserbehörde.

2.5.2 Baubeschränkungszone

Innerhalb der sich an die wasserrechtliche Bauverbotszone anschließenden 15 m breiten Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur in geeigneter Bauweise, z. B. in aufgeständerter Bauweise, entsprechend dem Gutachten „Hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar“ vom 31.07.2012 zulässig. Die Zulässigkeit schließt die Herstellung des Retentionsraumausgleichs gemäß dem v.g. Gutachten in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bereich des Bauvorhabens mit ein.
Die baulichen Maßnahmen einschließlich Geländeveränderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

2.5.3 Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nur zulässig, wenn zeitgleich in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone oder im Bereich des Bauvorhabens der erforderliche Retentionsraumausgleich gemäß v.g. Gutachten hergestellt wird. Dies erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.
Sollte während Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.2 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte. Während im Bereich der Altablagerung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u. U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden. Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altablagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

4.3. Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

4.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Neben den in der Plankarte gekennzeichneten Verdachtspunkte für Bombenblindgänger ist innerhalb des Plangebietes generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

4.6 Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 402

„BAHNHOFSTRASSE“

1. ÄNDERUNG

RECHTSKRAFT

M 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.04.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADT WETZLAR 23 SEMLER STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM 07.05.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADT WETZLAR 23 SEMLER STADTRAT	**OFFENLEGUNG** IN DER ZEIT VOM 14.05.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 17.06.2013 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADT WETZLAR 23 SEMLER STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR 14. Okt. 2013 STADT WETZLAR 23 Wetzlar, den SEMLER STADTRAT	**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 19. Okt. 2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: Struhalla / Williams PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

ZH

Verkehrsuntersuchung Residenz Lahnblick

im Auftrag der HELM Wohnpark Lahnblick GmbH

Zwischenbericht

Stand: 06. April 2016

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Jörg Fleischer
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Schilling
Christoph Göbel

HEINZ + FEIER GmbH

Kreuzberger Ring 24
65205 Wiesbaden

Telefon 0611 - 71464 - 0
Telefax 0611 - 7146479
E-Mail info@heinz-feier.de

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Die HELM Wohnpark Lahnblick GmbH plant den bestehenden Gebäudekomplex an der Bahnhofstraße 19 umzugestalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Zukünftig sollen auf dem Areal etwa 70 Wohnungen entstehen. Im Gebäude sollen 30 Stellplätze für Bewohner realisiert werden. Die verkehrliche Erschließung soll zunächst über die Eduard-Kaiser-Straße erfolgen. Zukünftig ist angedacht eine Anbindung des Geländes an die Spinnereistraße über das nördlich angrenzende Grundstück (Lahnhof) zu realisieren.

In der vorliegenden Untersuchung wird das durch die geplante Wohnbebauung und die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Gloelstraße/ Eduard-Kaiser-Straße prognostiziert. Dabei wird im Zuge der Gloelstraße eine Verkehrszunahme berücksichtigt, die aus /1/ und /2/ abgeleitet wurde. Grundlage der Berechnungen bilden Zähldaten aus dem Jahr 2012, die von der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellt wurden.

Abschließend wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Die Berechnungen berücksichtigen dabei das Zulassen des heute nicht möglichen Linksabbiegens von der Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße. Grundlage der Berechnungen bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag.

Nachfolgend werden das methodische Vorgehen und die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung erläutert.

/1/ Ingenieurbüro Zick-Hessler;
Plangebiet „Hermannsteiner Straße“ Teil II der Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des IKEA Einrichtungshauses Wetzlar an das öffentliche Straßennetz; Wettenberg-Wißmar, 2014

/2/ Ingenieurbüro Heinz+Feier GmbH;
Verkehrserschließung IKEA in Wetzlar; Wiesbaden, 2015

2. ZUKÜNFTIGE VERKEHRSBELASTUNG

2.1 Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Wohnbebauung

Die Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens bilden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zu Art und Maß der auf dem Areal „Lahnblick“ geplanten Wohnnutzungen. Demnach sind insgesamt 70 Wohnungen geplant, von denen 3 größer als 110 m², 23 zwischen 110 und 70 m² und 44 kleiner als 70 m² sein sollen. Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung spezifischer Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Einwohnerverkehr
- Besucherverkehr
- Lieferverkehr

Den Berechnungen liegen die nachfolgend aufgeführten Kenngrößen der Verkehrserzeugung zugrunde, die aus /3/ und /4/ abgeleitet werden.

Einwohner

- 3,5 EW/WE je > 110 m² Wohnung
- 2,5 EW/WE je 110-70 m² Wohnung
- 1,5 EW/WE je < 70 m² Wohnung
- 3,2 Wege/Einwohner
- 85% heimgebundene Wege
- 50% MIV-Anteil
- 1,5 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Besucher

- 0,1 Besucherwege/Einwohnerweg
- 50% MIV-Anteil
- 1,5 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Lieferungen

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

/3/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2007

/4/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg, 2014

Das berechnete tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen ist in **Tabelle 1** zusammengefasst. Es ist ausschließlich der auf die geplante Wohnbebauung bezogene zusätzliche Verkehr enthalten. Insgesamt sind durch die geplante Wohnbebauung an einem Normalwerktag etwa 140 zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten. Davon sind etwa 75 Kfz-Fahrten direkt auf das Gebäude bezogen. Die übrigen 65 Kfz-Fahrten beginnen bzw. enden auf dem geplanten Parkdeck.

Für die Berechnungen wird unterstellt, dass die 30 am Gebäude geplanten Stellplätze auch 30 Wohneinheiten zugeteilt werden und dass sich ggf. weitere - pro Wohneinheit erforderliche - Stellplätze im Parkhaus befinden. Von den 70 geplanten Wohneinheiten steht somit 40 Wohneinheiten kein Stellplatz direkt am Gebäude zur Verfügung. Hier wird angenommen, dass, je Wohneinheit ohne Stellplatz am Gebäude, zweimal pro Woche an Werktagen zum Be- und Entladen am Gebäude gehalten wird. Zusätzlich wird ein Zuschlag für Schwankungen an den verschiedenen Werktagen (z.B. für das Einkaufsverhalten an Freitagen oder Samstagen) berücksichtigt. Bei diesen somit rund 30 Fahrten handelt es sich nicht um zusätzliche Fahrten, sondern um eine veränderte Routenwahl bzw. um den Weg zwischen Parkhaus und Wohngebäude.

	Kfz-Fahrten
Einwohnerverkehr	122
Besucherverkehr	14
Lieferverkehr	7
Summe	143

Tabelle 1: durchschnittliche zusätzliche auf die geplante Wohnbebauung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Aus dem zusätzlichen täglichen Kfz-Aufkommen werden die Zu- und Abflüsse in den relevanten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Anteile für den Quell- und Zielverkehr orientieren sich an den Zu- und Abflussganglinien aus /4/ und sind in **Tabelle 2** getrennt für die einzelnen Nutzergruppen zusammengestellt.

Kfz-Fahrten		Zufluss	Abfluss
Vormittag	Einwohnerverkehr	2%	14%
	Besucherverkehr	3%	3%
	Lieferverkehr	8%	5%
Nachmittag	Einwohnerverkehr	14%	6%
	Besucherverkehr	6%	5%
	Lieferverkehr	5%	7%

Tabelle 2: Stundenanteile am Kfz-Aufkommen an Normalwerktagen

Das mit Hilfe der Stundenanteile berechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag ist in **Tabelle 3** zusammengefasst.

Kfz-Fahrten	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Nachmittag	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Einwohnerverkehr	1	9	9	4
Besucherverkehr	0	0	0	0
Lieferverkehr	0	0	0	0
Summe	**1**	**9**	**9**	**4**

Tabelle 3: Kfz-Aufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag

Durch die geplante Wohnbebauung ist an einem durchschnittlichen Normalwerktag in der Spitzenstunde am Vormittag mit zusätzlichem Verkehr von insgesamt etwa 1 zu- und 9 abfahrenden Kfz/h zu rechnen. In der Spitzenstunde am Nachmittag ist von etwa 9 zu- und 4 abfahrenden Kfz/h auszugehen. Bei dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen handelt es sich fast ausschließlich um direkt von Einwohnern verursachten Verkehr. Etwa die Hälfte dieser Fahrten beginnt oder endet am Gebäude bzw. hält dort zum Be- oder Entladen.

Einzelhandel

Gemäß Angabe des Auftraggebers wird für die Berechnungen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.200 m² angesetzt. Die genaue Nutzung der Einzelhandelsfläche ist derzeit noch nicht bekannt. Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung branchenbezogener Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Kundenverkehr
- Beschäftigtenverkehr
- Liefer-/Wirtschaftsverkehr

Dabei umfasst der Begriff „Kunde“ alle Personen, die den Markt betreten (Kassenkunden und Schaukunden, jeweils mit Begleitung). Nachfolgend sind die einzelnen Berechnungsschritte für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erläutert. Die verwendeten Kenngrößen der Verkehrserzeugung für Kunden, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehr orientieren sich an /3/ und /4/.

Kunden

- 1,5 Kunden/m² BGF Montag-Freitag
- 2,0 Wege/Kunde
- 30% MIV-Anteil
- 1,2 Personen/Pkw Besetzungsgrad
- 10% Mitnahmeeffekt
- 70% Verbundeffekt

Beschäftigte

- 1 Beschäftigter/35 m² BGF
- 2,0 Wege/Beschäftigtem
- 60% Anwesenheit
- 50% MIV-Anteil
- 1,1 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Anlieferungen/Wirtschaftsverkehr

- 2,0 Lkw-Fahrten/100m² BGF/Tag Montag-Freitag (inkl. Entsorgung und Postdienste)

Die daraus berechneten täglichen Kfz-Fahrten im Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr sind in **Tabelle 4** zusammengefasst. Es ist ausschließlich der auf die geplante Einzelhandelsfläche bezogene zusätzliche Verkehr berücksichtigt. Bereits vorhandene Verkehre, die auf ihrem Weg zum Zielort nun zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen aufsuchen (Mitnahmeeffekt), sind darin nicht enthalten. Der Mitnahmeeffekt wird auf 10% geschätzt. Ebenfalls nicht enthalten sind Verkehre, die durch das Verbinden von verschiedenen Zielen am gleichen Ort anfallen (Verbundeffekt). Dieser wird aufgrund der zentralen Lage auf 70% geschätzt.

	Kfz-Fahrten
Kunden	244
Beschäftigte	18
Liefer-/Wirtschaftsverkehr	48
Summe	310

Tabelle 4: durchschnittliche zusätzliche auf die geplante Einzelhandelsnutzung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag (Fahrten durch Mitnahmeeffekt sind nicht enthalten)

Bei den ausgewiesenen Kfz-Fahrten handelt es sich jeweils zur Hälfte um auf die Einzelhandelsnutzung bezogenen Quell- und Zielverkehr.

Aus dem täglichen Kfz-Aufkommen wird der Zu- und Abfluss in den betrachteten Spitzenstunden ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Anteile am Quell- bzw. Zielverkehr sind getrennt für die einzelnen Nutzergruppen in **Tabelle 5** zusammengestellt.

Kfz-Fahrten		Zufluss	Abfluss
Vormittag	Einwohnerverkehr	4%	2 %
	Besucherverkehr	11 %	0%
	Lieferverkehr	8 %	5 %
Nachmittag	Einwohnerverkehr	17%	18%
	Besucherverkehr	2%	16%
	Lieferverkehr	5%	7%

Tabelle 5: Stundenanteile am Kfz-Aufkommen an Normalwerktagen

Das mit Hilfe der Spitzenstundenanteile berechnete Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden ist in **Tabelle 6** zusammengefasst.

Kfz-Fahrten	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Nachmittag	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Kunden	5	2	21	22
Beschäftigte	1	0	0	1
Liefer-/Wirtschaftsverkehr	2	1	1	2
Summe	8	3	22	25

Tabelle 6: Kfz-Aufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag (Fahrten durch Mitnahmeeffekt sind nicht enthalten)

Durch die Einzelhandelsnutzung ist an einem Normalwerktag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Morgen von durchschnittlich jeweils etwa 8 zu- und 3 abfahrenden Kfz/h in der Spitzenstunde zu erwarten. Während der Spitzenstunde am Nachmittag ist von etwa 22 zu- und 25 abfahrenden Kfz/h auszugehen. Dieser Verkehr wird fast ausschließlich von Kunden verursacht. Zudem ist während der Spitzenstunde am Nachmittag von

etwa 2 zu- und abfließenden Fahrzeugen auszugehen, bei denen es sich um bereits im Zuge der Gloelstraße bzw. Bannstraße/Spinnereistraße vorhandene Verkehre handelt, die ihre Fahrt zum Einkaufen unterbrechen (Mitnahmeeffekt).

2.2 Routenwahl

Wohnnutzung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird auf das umliegende Straßennetz verteilt. Da dies den ungünstigeren Fall darstellt, wird zunächst unterstellt, dass der gesamte auf die Wohnnutzung bezogene Verkehr das neue Parkhaus bzw. das Wohngebäude über die Gloelstraße und die Eduard-Kaiser-Straße erreicht. Des Weiteren gibt es Überlegungen künftig eine Zuwegung über das nördlich angrenzende Gelände an die Spinnereistraße im Zusammenhang mit der dort geplanten Wohnbebauung zu realisieren (Lahnhof). Vorteilhaft wäre bei dieser Anbindungsvariante die Reduzierung des Verkehrs durch die Fußgängerzone im Bereich der Eduard-Kaiser-Straße/Bahnhofstraße. Dies reduziert mögliche Konflikte zwischen Fußgängern im Bereich der Fußgängerzone und dem zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugverkehr zur Wohnbebauung Lahnblick.

Einzelhandel

Für das durch die Einzelhandelsnutzung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird unterstellt, dass die drei im näheren Umfeld liegenden Parkhäuser Forum Wetzlar, Coloraden/Herkulescenter und das neue Parkhaus an der Ecke Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße in etwa zu gleichen Teilen angefahren werden.

Wiesbaden, im April 2016

HEINZ + FEIER GmbH

Ö 3

Schalltechnisches Büro
Pfeifer + Schällig GbR

Beratung Gutachten Messung
Forschung Entwicklung Planung

Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen
Tel.: 06449/9231-0 Fax.: 06449/6662
E-Mail: info@ibpfeifer.de
Internet: www.ibpfeifer.de

Bekannt gegebene Messstelle nach
§ 29b Bundesimmissionsschutzgesetz

Güteprüfstelle nach DIN 4109
"Schallschutz im Hochbau"

Eingetragen in die Liste der Nachweisberechtigten für Schallschutz gem. § 4 Abs. 1 NBVO bei der Ingenieurkammer Hessen

Maschinenakustik
Raum- und Bauakustik
Immissionsschutz
Schwingungstechnik

Helm Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Hermannsteiner Straße 100
35614 Aßlar

hh@helm-holding.de
b.rohrbach@rohrbach-schmees.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		ap/ (3394bf01.docx)	18.03.2016

Mauritius Wetzlar

Sehr geehrter Herr Suckau,

gemäß der Hessischen Bauordnung (§ 18) müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, der auch den Besonderheiten ihrer Lage, insbesondere zu Verkehrswegen, Rechnung trägt. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die baurechtlichen Anforderungen an den Schallschutz innerhalb von Gebäuden sind in der technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, festgelegt.

Für das neu geplante Wohngebäude solle der maßgebliche Außenlärmpegel durch Messung festgestellt werden.

Sie erhalten die Ergebnisse der Messungen des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Die Messungen wurden am 10.03.2016 in der Zeit zwischen 15 Uhr und 17 Uhr auf dem Dach o.g. Gebäudes in 3 m Höhe über Gebäudeoberkante durchgeführt.

Für die Messungen und die Auswertung der Messungen wurden die nachfolgend aufgeführten Geräte verwendet:

Gerät	Typ	Hersteller	Serien-Nr.	geeicht bis
Präzisionshandschall-pegelmesser	SVAN 945A	Svantec	6439	2017
Mikrofon-Vorverstärker	SV 11	Svantec	5863	2017
Freifeldmikrofon	40AN	G.R.A.S.	42885	2017
Akustischer Kalibrator	4231	B&K	2463682	2017
Präzisionsmessgerät für Temperatur, Feuchte und Luftgeschwindigkeit	Therm 2285-2 B	AMR	921445	

Die Geräusche wurden an dem Messpunkt kontinuierlich gemessen und zeitlich gemittelt. Ermittelt wurde der energetische Mittelwert L_{Aeq}. Parallel dazu wurden Pegelschriebe der Mittelungspegel und der Maximalpegel je Sekunde aufgezeichnet.

Witterungsbedingungen:
- Temperatur: 9 °C
- Bedeckungsgrad: 70 %
- relative Luftfeuchtigkeit: 54 %
- kein Niederschlag
- Wind aus Nordosten

Verkehrssituation während der Messung

Der auf die nördlichen Richtungen einwirkende Außenlärm wird verursacht durch den kontinuierlichen Straßenverkehr auf der B49.

Messergebnisse
Die Pegelschriebe der Mittelungspegel je Sekunde sind in der Abbildung dargestellt.

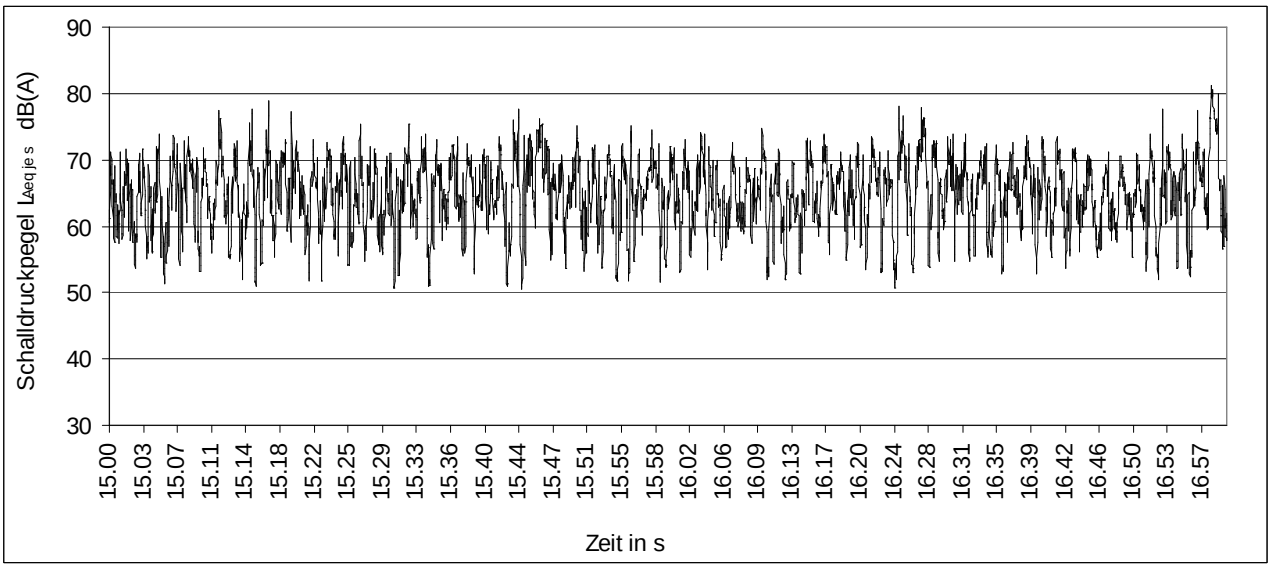


Abb. 1 : Pegelschrieb der Mittelungspegel je Sekunde an dem Messpunkt auf dem Dach.

Der Mittelungspegel betrug L_{Aeq} = 58,0 dB(A).
Die Dämmwirkung eines Außenbauteils gegenüber den gerichtet einfallenden Schallwellen von einer Linienschallquelle (Verkehrsweg) ist i. d. R. um ΔL = 3 dB geringer, als es das Schalldämm-Maß für dieses Bauteil, ermittelt aus einer Laborprü¬fung, im Prüfzeugnis ausweist. Mit einer Erhöhung um ΔL = 3 dB des nach den einschlägigen Vorschriften errechneten oder im Freifeld gemessenen Außenlärmpegels in der Gleichung zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes wird die Minderleistung des Bauteils kompensiert.

Da das geplante Gebäude höher wird als der Messpunkt und die B49 im weiteren Verlauf nach Westen hin teilweise abgeschirmt ist, wird ein Zuschlag von ΔL = 3 dB vergeben, so dass der maßgebliche Außenlärmpegel den Wert L = 64 dB(A) beträgt.

In Abhängigkeit der von außen auf Gebäude einwirkenden Geräusche ("Maßgeblicher Außenlärmpegel") gibt die DIN 4109 erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile sowie Korrekturwerte für verschiedene Verhältnisse von Außenwandfläche zu Grundfläche von Aufenthaltsräumen an. Die beiden folgenden Tabellen zeigen diese Werte.

Tab. 1 : Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 Tabelle 8).

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	über80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 2 : Korrekturen für das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis der Außenwand zur Grundfläche (DIN 4109 Tabelle 9).

Spalte / Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2.
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Die Nordfassade des geplanten Gebäudes liegt demnach im Lärmpegelbereich III.

Die resultierende Schalldämmung der Fassaden muss gemäß DIN 4109 Tabelle 8 Zeile 3 Spalte 4 mindestens R'_w = 35 dB für Wohnungen betragen.

Sofern die Außenfassade in einem Aufenthaltsraum komplett verglast ist, muss die Verglasung der Anforderung R'_w = 35 dB entsprechen. Dies ist keine hohe Anforderung.

Umfassen die Fenster nicht die komplette Außenwand, verringert sich das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Tabelle 10. **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern**

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von – 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Je nach Wand/Fensterflächenanteil ergeben sich dann die Anforderungen an die Fenster. Im vorliegenden Fall kann dies der Zeile 3 entnommen werden.

Der Wert des Schalldämm-Maßes der seit langer Zeit üblichen Isolierverglasung beträgt R_w = 32 dB. Von einer Unterschreitung dieses Wertes wird abgeraten.

Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gilt:

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

Daher bestehen auf den von der B49 angewandten Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen. Der seit langem übliche Wert der Schalldämmung von R'_w = 32 dB für Fenster reicht in jedem Fall aus.

Mit freundlichen Grüßen
A. Pfeifer

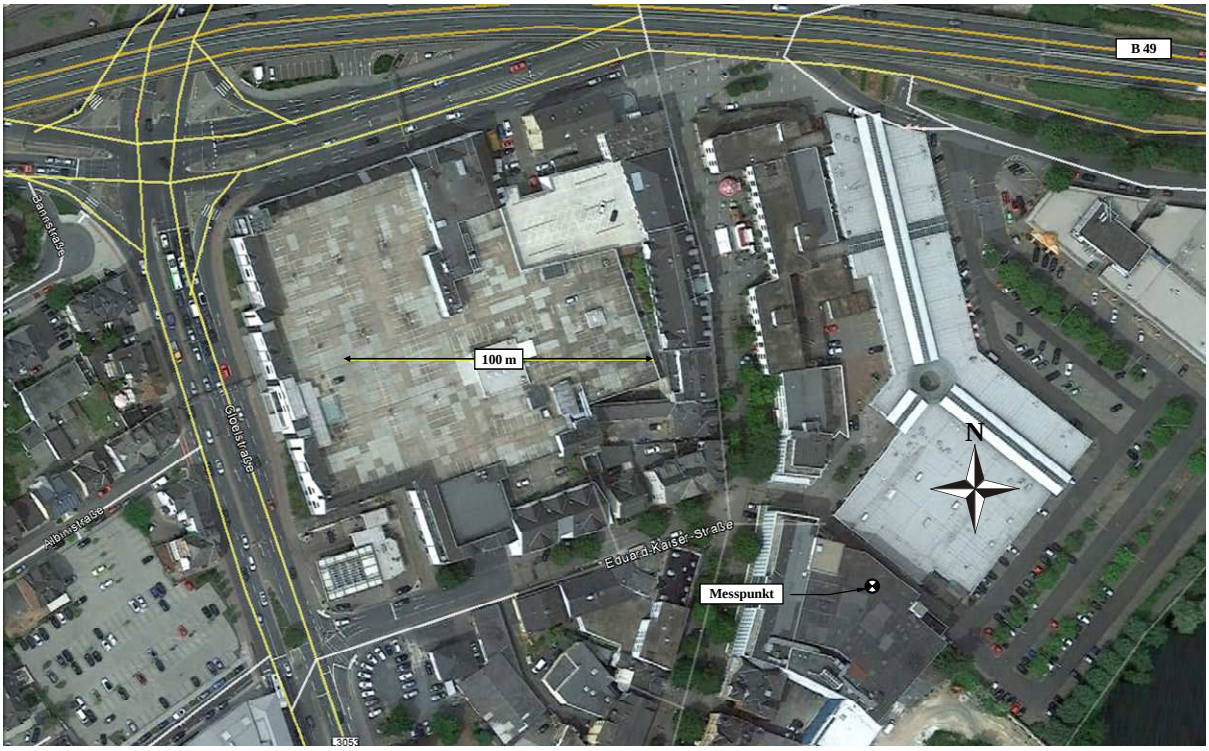


Abb. 2 : Lageplan des Standortes und der B49.

Artenschutzrechtliche Bewertung
des „ehemaligen Kaufhaus Mauritius, Bahnhofstraße“ im Hinblick auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten (Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten im Bereich

Stadt Wetzlar, Kernstadt



April 2016

Auftraggeber: Helm Wohnpark Lahnblick GmbH
Hermannsteiner Str. 100
35614 Aßlar

Auftragnehmer: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
Fax 06409-8239782
info@planoe.de

Bearbeiter: Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
B.Sc. Mareike Waßmuth

Biebertal, 12.04.2016

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Mauritius (Bahnhofstraße) ist geplant die bisherige Bebauung abzureißen und durch einen Neubau (Wohnpark Lahnblick) zu ersetzen. Der derzeitige Gebäudebestand umfasst das ehemalige Kaufhausgebäude, das nicht mehr genutzt wird.

Aufgrund der Struktur der Gebäude ist ein Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln generell möglich. Aus diesem Grund wurde eine Kontrolle auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten untersucht, ob durch den Abriss geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Einen Überblick über Lage und Struktur des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes zeigen Abbildungen 1 & 2.

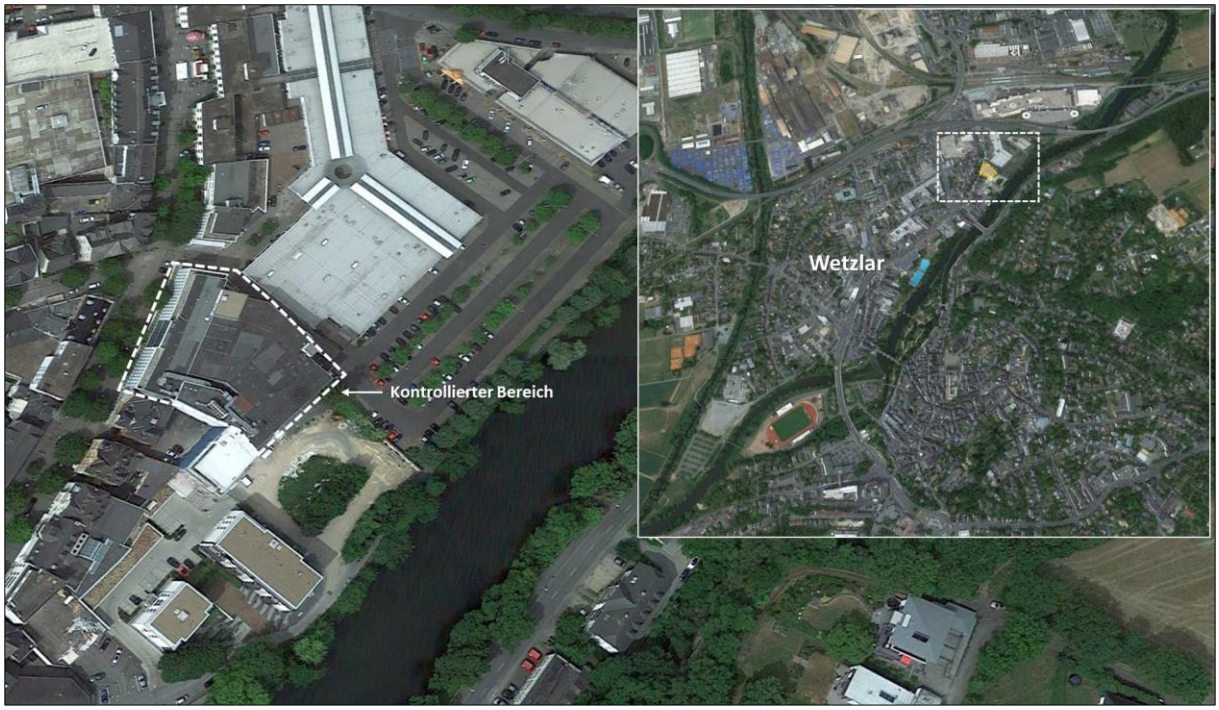


Abb. 1: Lage des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes im Bereich des ehemaligen Kaufhauses „Mauritius“ (Bahnhofstraße) in Wetzlar.



Abb. 2: Gebäudeansichten.



Abb. 3: Dachaufbauten.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Kontrolle des Gebäudes

2.1.1 Methode

Im Rahmen einer Begehung am 03.03.2016 wurde die vorhandenen Gebäude auf das aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten untersucht. Daneben wurden Hinweise auf frühere Wochenstuben oder Quartiere bzw. Nester durch das Absuchen von Spalten, Ritzen und andere geeignete Strukturen (Fassaden) erfasst.

2.1.2 Ergebnisse

a) Zustand und potentielle Eignung der Gebäude

Das Gebäude weist im Dachbereich wenige Nischen und kleinere Hohlräume auf. Hier besteht gegebenenfalls die Möglichkeiten einer Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse. Die Fassade weist an der Südwestseite kleinere Schäden in der Verkleidung auf. Hier sind Temporärquartiere von Fledermäusen oder Nester von Vögeln denkbar. Alle anderen Fassaden weisen konstruktionsbedingt keine Qualitäten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auf, da keine geeigneten Hohlräume auftreten können.

Die Bereiche im Untergeschoss (Lager, Heizungsräume usw.) sind von außen nicht zugänglich. Daher ergibt sich im Kellerbereich keine Möglichkeit der Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel, Fledermäuse oder weitere Arten.

b) Aktuelle Vorkommen und Hinweise auf frühere Vorkommen

Fledermäuse

Es konnten keine Spuren (Kotansammlungen usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung auf der Südwestseite oder im Bereich der Dachaufbauten als Alternativquartier für anspruchslose Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), kann im Sommer generell nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Spalten und Hohlräume bieten allerdings nur verhältnismäßig ungünstige Voraussetzungen. Konkrete Hinweise auf Einflugbereiche, etwa durch Urinspuren konnten nicht festgestellt werden, sodass längere zusammenhängende Besiedelungsphasen (z.B. in der Wochenstubenzeit, Winterquartiere) sehr unwahrscheinlich sind. **Hinsichtlich des geplanten Abrisses bedeutet dies, dass generell gegenüber den geplanten Abbrucharbeiten keine Bedenken bestehen**. Zur sicheren Vermeidung von Individuenverlusten werden jedoch vorsorgliche Maßnahmen empfohlen. Diese umfassen Hinweise hinsichtlich des Zeitpunkts des Abrisses und zur günstigsten Vorgehensweise.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3

BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Günstiger Zeitraum für Abrissarbeiten ist von Anfang November bis Ende März.
- Bei Abrissarbeiten von April bis Oktober und hier vor allem in den Zeiten, in denen die Fledermäuse nicht ausweichen können, weil sie Jungtiere versorgen (Wochenstubennutzung: 01.Mai bis 31.Juli) sind diese durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).
- Werden hierbei Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG festgestellt, sind diese so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde (z.B. Umsiedlung).

Hinsichtlich des Verlusts potentiellen Lebensraums, weist die Umgebung für anspruchslose Arten mit einer Präferenz für Gebäude ein ausreichendes Angebot von adäquaten Alternativen auf. Unter Berücksichtigung des steten Verlusts geeigneter Strukturen ist jedoch eine fledermausfreundliche Gestaltung zukünftiger Neubauten, beispielsweise durch die Installation von wartungsfreien Fassadenquartieren wünschenswert.

Vögel

An der Fassaden des Gebäudes konnten keine äußerlichen Hinweise auf frühere Nester von Schwalben oder anderen Arten festgestellt werden. Die Kontrolle der Dachaufbauten lieferten keine Hinweise auf frühere Nester. Das Gebäude wies somit weder Hinweise auf frühere Nester von artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten (z.B. Mauersegler oder Haussperling) noch Spuren (Gewölle, Kotansammlungen, Federn usw.) auf, die auf ein regelmäßiges Vorkommen von Vögeln (auch Eulen, Falken usw.) hindeuten könnten. Aufgrund dessen ist eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch artenschutzrechtlich relevante Arten auszuschließen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann unter der Voraussetzung des **Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15.April 2016** ausgeschlossen werden.

Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Erhebliche Konflikte durch die Abrissarbeiten mit Vogelvorkommen in der direkten Umgebung sind wegen des derzeit schon bestehenden Störungsniveaus und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte nicht zu erwarten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vogelfreundliche Gestaltung von zukünftigen Neubauten durch das Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Arten (z.B. für Mauersegler, Schwalben, Haussperling u. ä.) generell erstrebenswert ist.

Weitere Arten (z.B. Bilche, usw.)

Die Kontrolle der Gebäude lieferten keine Hinweise auf frühere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Aufgrund dessen ist eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch artenschutzrechtlich relevante Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden. Daher besteht keine Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen oder einer Ausnahme gemäß § 44 BNatSchG.

2.1.3 Fazit

Es konnten keine aktuellen und früheren Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Somit bestehen aus artenschutzrechtlichen Aspekten keine Bedenken gegenüber den geplanten Abrissarbeiten (**Abschlusses der Abrissarbeiten bis 15.04.2016**).). **Spätere Abrissarbeiten sind möglich, wenn diese durch eine qualifizierte Person begleitet werden. Gegebenenfalls sind festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.**

Die in Kapitel 2.1.2 „Fledermäuse“ und „Vögel“ definierten zeitlichen Regelungen sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Abriss von Gebäuden meist potentielle Quartier- bzw. Nisträume für Fledermäuse und Vögel verloren gehen. Ein Ausgleich derer ist durch das Anbringen von adäquat geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermausfassadenkasten, Mauerseglerkasten usw.) wünschenswert.

Biebertal, 12.04.2016



Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

Ö 4

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Amt für Stadtentwicklung	30.08.2016	0262/16 - I/84

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße", 4. Änderung
- Einleitungsbeschluss -

Anlage/n:

- Bebauungsplanentwurf der geplanten 4. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 4. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 4. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 402, 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
- Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Heinz + Feier, Wiesbaden v. 09.08.2016

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wetzlar, den 30.08.2016 gez. Kortlüke

Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtkraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren gravierende Fehlentwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße mit einem erheblichen Leerstand im Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der südlichen Bahnhofstraße sowie im Einkaufszentrum Lahnhof. Gleichzeitig lagen Bauanträge zur Errichtung von Spielhallen vor, die den bereits eingesetzten „Trading-Down-Effekt“ noch weiter verschärft hätten. Insofern lag seinerzeit ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel, Vergnügungsstätten auszuschließen. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und neuen Mischgebiets- und Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung, ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 19. Oktober 2013 Rechtskraft. Anlass waren maßgeblich die wasserrechtlichen Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden zu lassen. Es erfolgten die Festsetzungen einer Bauverbotszone und einer Baubeschränkungszone entlang der Lahn. Diese Zonierung im Bereich der Lahn schafft Planungssicherheit für die Entwicklung von Flächen entlang der Lahn. Die erste abgeschlossene Entwicklung in diesem Bereich stellen die Wohngebäude Inselstraße 1 und 3 dar, welche derzeit durch ein Pflegeheim in der Inselstraße 5 ergänzt werden. Gleichzeitig wurden die textlichen Festsetzungen, unter anderem zum Bereich Fremdwerbeanlagen, überarbeitet und Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Juli 2015 gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung sind Planungen auf dem Areal des „Lahnhofes“. Ausgelöst durch die ersten realisierten Wohngebäude an der Lahn und die Ergebnisse des Rahmenplans Bahnhofstraße beabsichtigt der Eigentümer des „Lahnhofes“ eine Weiterentwicklung der eigenen Flächen unter Abbruch der rückwärtigen „Lahnhofpassagen“. Auch hier soll dem Wunsch nach Wohnen an der Lahn Rechnung getragen werden. Hierfür werden Änderungen an den festgesetzten Verkehrsflächen und am Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich notwendig. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft eine Teilfläche von 2,15 ha und ist derzeit in Bearbeitung.

Der Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19. Mai 2016 gefasst. Die Änderung umfasst ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von 0,25 ha. Es handelt sich hierbei um die Fläche, auf der sich das Kaufhaus „Mauritius“ befindet. Der neue Eigentümer bricht das Kaufhaus ab und plant an gleicher Stelle einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu errichten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrifft mit 1,2 ha ebenfalls nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um die Fläche südlich der Coloraden zwischen Eduard-Kaiser-Straße, Bahnhofstraße und Gloelstraße. In diesem Baublock besteht entlang der Bahnhofstraße eine weitestgehend geschlossene Baustruktur. Entlang der Eduard-Kaiser Straße und vor allem entlang der Gloelstraße befinden sich großflächige Brachflächen und eingeschossige, für einen innerstädtischen Bereich untypische, Gebäudekörper mit teils schlechter Bausubstanz. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Einmündung Eduard-Kaiser-Straße plant der neue

Eigentümer einen Gebäudekomplex zu errichten, der den Baublock an dieser Stelle zu schließen vermag. Für die geplante Bebauung werden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wird über die Festlegung von Baulinien sichergestellt, dass der Baublock in Form einer straßenbegleitenden Bebauung geschlossen wird. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen findet ebenfalls statt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar, im Stadtteil Niedergirmes, südlich des Bahnhofs und der Coloraden zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße, in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12. Der Geltungsbereich bezieht die Eduard-Kaiser-Straße in ihrer vollen Breite ein, umfasst einen 5 m breiten Streifen der Bahnhofstraße und einen Streifen entlang der Flurstücksgrenzen in der Gloelstraße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,2 ha.

Inhalt der Änderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Dafür werden folgende Anpassungen notwendig:

- Anpassung der Mischgebietsflächen in Kerngebietsflächen
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für Fremdwerbung, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind)
- Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen (Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten bzw. dritten Vollgeschosses)
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen
- Dachflächenbegrünung
- Anpassung bzw. Änderung von Baugrenzen zu Baulinien
- Erweiterung der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ auf weitere Bereiche der Eduard-Kaiser-Straße

Im Übrigen wird der gesamte im Geltungsbereich gelegene Änderungsbereich auf die Baunutzungsverordnung 2013 umgestellt.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist ebenfalls nicht erforderlich.
Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der

Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit befinden sich die 2. Änderung (Geltungsbereich 2,15 ha) und die 3. Änderung (Geltungsbereich 0,25 ha) im Verfahren. Die 4. Änderung hat eine Geltungsbereichsgröße von 1,2 ha. Es ergibt sich durch die Addierung der 2. bis 4. Änderung eine zulässige Grundfläche von ca. 25.000 Quadratmetern.

Es ist somit vom Fall des §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).
Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt zurzeit, das Ergebnis wird bis spätestens zu Beginn der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Anfang Oktober dieses Jahres vorliegen. Aufgrund der Lage des Gebietes ist derzeit jedoch nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen, weshalb die Voraussetzungen des §13a BauGB voraussichtlich erfüllt sein werden.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

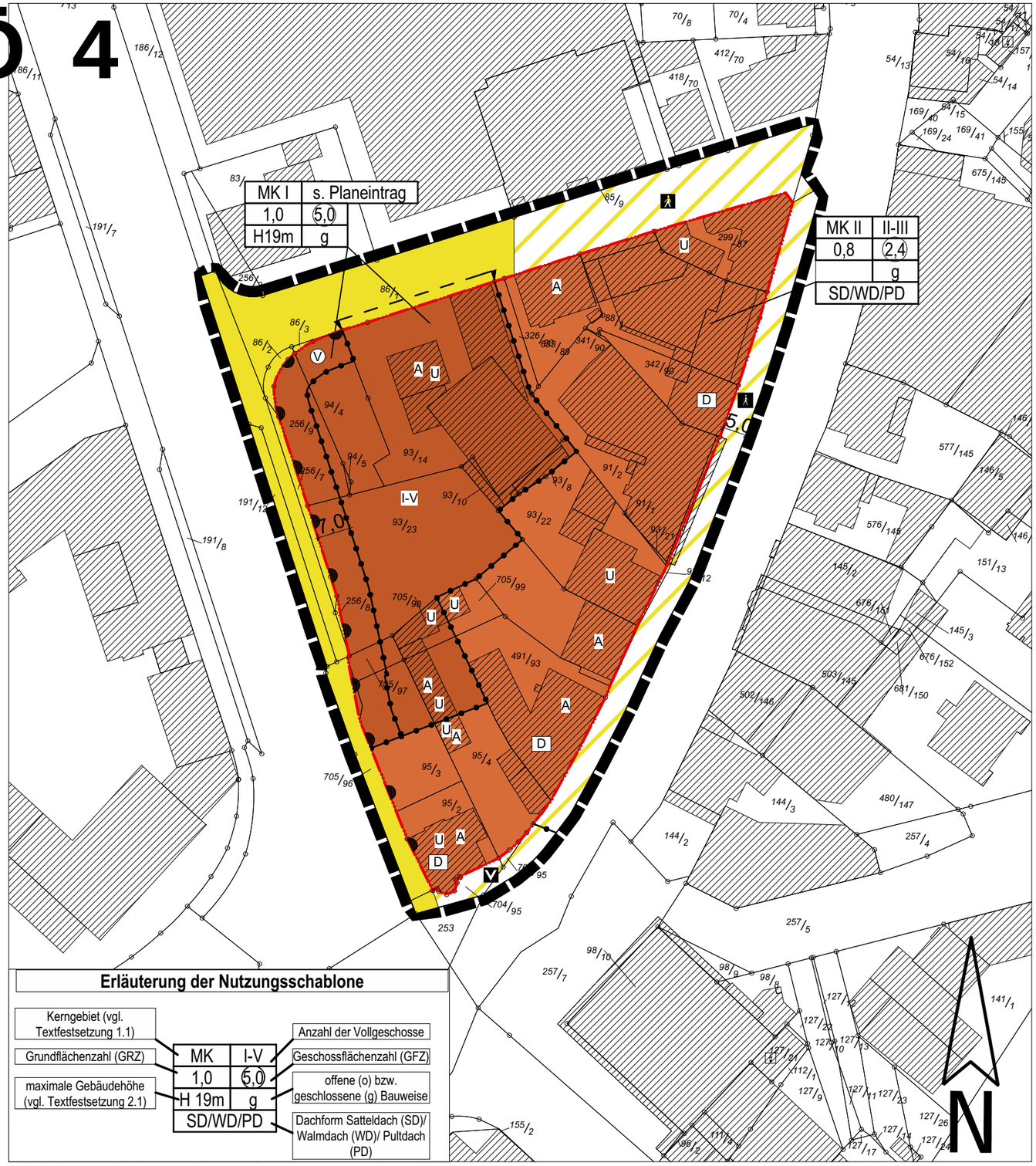
Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Ö 4



Erläuterung der Nutzungsschablone

Kerngebiet (vgl. Textfestsetzung 1.1)

Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Gebäudehöhe (vgl. Textfestsetzung 2.1)

MK	I-V
1,0	(5,0)
H 19m	g
SD/WD/PD	

Anzahl der Vollgeschosse

Geschossflächenzahl (GFZ)

offene (o) bzw. geschlossene (g) Bauweise

Dachform Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)

"Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

MK — Kerngebiet
§ 9(1) Nr.1 BauGB, §6 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche — § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 1,0 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) — § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- (5,0) — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) — § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- I-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze — § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- (V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend — § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- H=19m — Gebäudehöhe als Höchstgrenze — § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen — § 9 (1) Nr.2 BauGB

- g — geschlossene Bauweise — § 9(1)2 BauGB, §23 BauNVO
- Baulinie — § 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB

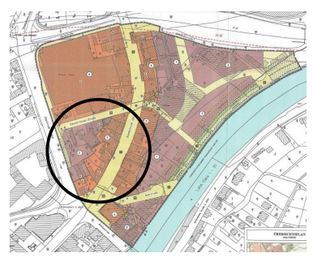
- Einfahrtbereich — § 9(1) Nr. 4 und 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9(1) Nr. 4 und 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Nutzung — § 9(1) Nr. 15 BauGB, § 16 (5) BauNVO
- A — Altstandorte/Altablagerung
- D — Denkmal
- U — Gebäude mit tierökologischem Untersuchungsbedarf — Übernommen aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 1. Änderung
- SD/WD/PD — Dachform Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)

Kataster / Bemaßung

- 417/5 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude Bestand
- 8.00 — Bemaßung



Bebauungsplan Nr. 402
"Bahnhofstraße", 4. Änderung
Stadt Wetzlar

Bebauungsplan - Entwurf -

Maßstab 1:2000 29.08.2016

C:\Users\ber\Desktop\160829-B-Plan-Wetzlar-AC19.pln

BLFP FRIELINGHAUS · ROHRBACH ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA
LIEBIGSTR. 59
35392 GIESSEN
TEL.: 06 41/ 20 10 97-0
FAX: 06 41/ 20 10 97-85
E-MAIL: mailto@blfp.de
www.blfp.de

Ö 4

STADT WETZLAR

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung

ENTWURF

Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes

Planstand:

5. September 2016

Im Auftrag von:
Helm Parkhaus GmbH
Hermannsteiner Str. 100
35614 Aßlar

Erstellt von:
BLFP Frielinghaus – Rohrbach Architekten (Planungsgesellschaft mbH)
Bearbeiterin: Anja. K. Mann
Strassheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren 5
1.1. Rechtsgrundlagen 5
1.2. Verfahrensart 5
1.3. Verfahrensablauf 6
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 6
3. Räumlicher Geltungsbereich 8
4. Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation 8
4.1. Flächennutzungsplan 8
4.2. Regionalplan 8
4.2.1. Siedlungsfläche 8
4.3. Innenstadtentwicklungskonzept ISEK 8
4.4. Rahmenplan Bahnhofstraße 9
4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne 9
4.6. Schutzgebiete 9
4.6.1. Wasserschutz 9
4.7. Denkmalschutz 10
5. Bestandsaufnahme 10
5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung 10
5.2. Verkehr 10
5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV) 10
5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 10
5.2.3. Fuß- und Radverkehr 11
5.3. Ver- und Entsorgung 11
5.4. Wasserwirtschaft 11
5.5. Bodenschutz 12
6. Städtebauliches Konzept 12
7. Festsetzungen 13
7.1. Art der baulichen Nutzung 13
7.2. Maß der baulichen Nutzung 13
7.2.1. Gebäudehöhe 14
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
7.3.1. Baugrenzen 14
7.3.2. Bauweise 14
7.4. Grünfestsetzungen 14
7.4.1. Fußwege, Stellplätze, Zufahrten 14
7.4.2. Grundstücksfreiflächen 14
7.4.3. Dachbegrünung 15
7.5. Gestalterische Festsetzungen 15
7.6. Verkehr 15
7.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen 15

7.6.2. Leistungsfähigkeit Knotenpunkte 16
8. Immissionsschutz 16
9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 16
10. Artenschutz 17
11. Realisierung der Planung 17
12. Anlagen 18
1. Verkehrsuntersuchung 18

1. Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08.09.2015.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVB. S. 607)

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. . Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit befinden sich die 2. Änderung (Geltungsbereich: 2,15 ha) und die 3. Änderung (Geltungsbereich: 0,25 ha) im Verfahren. Die 4. Änderung hat eine Geltungsbereichsgröße von 1,2

ha. Es ergibt sich durch die Addierung der 2. bis 4. Änderung eine zulässige Grundfläche von ca. 25.000 m².

Es ist somit vom Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

1.3. Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss ist zusammen mit dem Offenlagebeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2016 geplant.

Die Offenlage ist für den Zeitraum vom 17.10.2016 bis 16.11.2016 geplant.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist, dass das im Einmündungsbereich der Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße gelegene, bisher durch einen Automobilhändler sowie ein Wohngebäude geprägte Gelände, einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros sowie einem Parkhaus zugeführt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst nicht nur die oben genannte Entwicklungsfläche, sondern den gesamten Baublock südlich der Coloraden, um den Bereich städtebaulich insgesamt zu ordnen. Der Baublock wird von der Eduard-Kaiser-Straße, der Bahnhofstraße mit deren Angebot an Handel, Gastronomie und sozialer Infrastruktur und der Gloelstraße eingefasst. Das Gebiet soll entsprechend dem Flächennutzungsplan und den geplanten Nutzungen als Kerngebiet festge-

setzt werden. Es soll eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung (Raumkante) geschaffen werden.

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Aufwertung des Plangebietes sowie die Nachverdichtung, vorrangig im Bereich der Gloelstraße.

Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar südlich des Bahnhofs und der Coloraden zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße, in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12.

Der Geltungsbereich bezieht die Eduard-Kaiser-Straße in ihrer vollen Breite ein, umfasst einen 5 m breiten Streifen der Bahnhofstraße und einen Streifen entlang der Flurstücksgrenzen in der Gloelstraße.

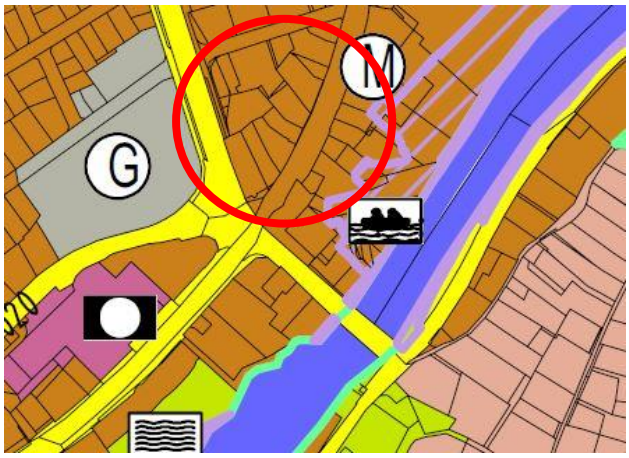
Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 1,2 ha.

4. Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein Kerngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist mithin gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

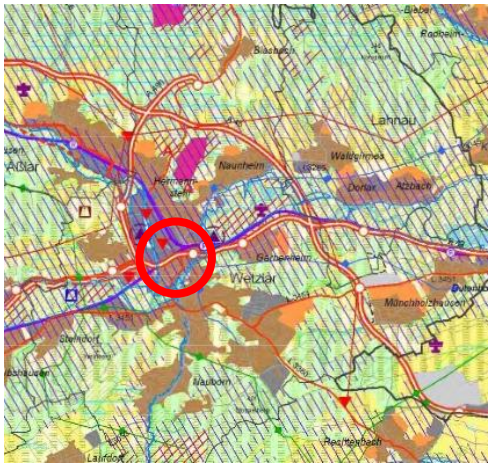


Quelle: Flächennutzungsplan, Stadt Wetzlar
Eintragung des Plangebietes (roter Kreis) durch BLFP

4.2. Regionalplan

4.2.1. Siedlungsfläche

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (öffentlich bekanntgemacht am 28. Februar 2011) ist der Bereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.



4.3. Innenstadtentwicklungskonzept ISEK

In dem Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK wird das Bahnhofsquartier als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet. Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto - in der Regel nähert man sich der Stadt über dieses Quartier.

Aufgrund der Bedeutung als Aushängeschild für die Stadt ist

es wichtig, dass sich das Quartier attraktiv präsentiert. Ziel ist insbesondere, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Eine hohe Bedeutung hat dabei die Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße - in diesem Zusammenhang sind funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen.

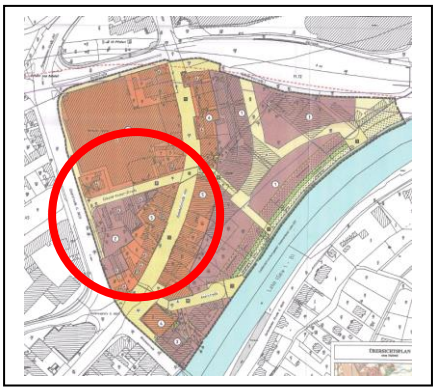
Diese Ziele (Aufwertung, Nutzungsmischung) werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ verfolgt.

4.4. Rahmenplan Bahnhofstraße

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde am 15. Dezember 2015 als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches beschlossen. Er dient der planerischen Steuerung des Quartiers und bildet zukünftig den Rahmen für die Bauleitplanung, Projektplanung und die weitere Konzepterstellung. Er baut auf das ISEK auf und definiert die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes.

4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung, der im Rahmen der 4. Änderung angepasst werden soll.



Die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung verlieren mit der 4. Änderung ihre Gültigkeit innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung.

4.6. Schutzgebiete

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Stand keine ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 100 m.

4.6.1. Wasserschutz

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.7. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind drei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden.

Dabei handelt es sich um die Hausnummern 1 und 9 der Bahnhofstraße, sowie das Gebäude Buderusplatz 5.

Die Gebäude wurden entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.



Quelle: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/

5. Bestandsaufnahme

5.1. Lage des Plangebiets, Nutzung

Das Planungsgebiet liegt zentral innerhalb der Stadt Wetzlar – in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des großen Einkaufszentrum „Forum“. Nördlich grenzt das Gebiet an die Coloraden an, umrahmt wird es von der Eduard-Kaiser-Straße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten, sowie der Gloelstraße im Westen. Einkaufsmöglichkeiten, die Lahn mit der Möglichkeit Kanu zu fahren, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie der Bahnhof, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

5.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der zentralen Lage in Wetzlar als sehr gut zu bewerten.

5.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende innerörtliche Landesstraße 3053 „Gloelstraße“ an das überörtliche Straßensystem angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt im Nord-Westen durch die Eduard-Kaiser-Straße und im Süden über den Buderusplatz und die Bahnhofstraße.

Die Bahnhofstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und nur zur Be- und Entladung befahrbar. Der westliche Teil der Eduard-Kaiser-Straße wird zukünftig, sobald im Bereich des heutige Lahnhofes eine rückwärtige Erschließung der Liegenschaften Bahnhofstraße 14, 16 und 18 realisiert werden kann, ebenfalls zur Fußgängerzone .

5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt ca. 600 m vom Wetzlarer Bahnhof bzw. dem ZOB entfernt. Dieser bildet den Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs in Wetzlar. Zusätzlich besteht ein weiterer Haltepunkt am Buderusplatz

Ergänzend hierzu existiert der CityBus Wetzlar, der zwischen dem ZOB und der Wetzlarer Altstadt verkehrt und einen Haltepunkt in der Bahnhofstraße hat.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist sehr gut.

5.2.3. Fuß- und Radverkehr

Die Stadt Wetzlar ist sehr gut für den Radverkehr erschlossen. Das Plangebiet liegt lediglich 100 m von der Lahn und dem dort befindlichen Fernradweg R7 entfernt.

5.3. Ver- und Entsorgung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes, teilweise bebautes Gebiet.

5.4. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Durch die im Rahmen einer Bauleitplanung als zulässig festgesetzte Bebauung ist in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Im Geltungsbereich ist ein großer Teil des Plangebietes bereits bebaut oder oberflächig in Form von Hof- und Stellplatzflächen versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung findet nur in geringem Maße statt.

Bei dem Thema Beseitigung des Niederschlagswassers gilt das Wasserhaushaltgesetz (WHG) als bundesrechtliche Regelung. Der Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung findet sich in § 55 WHG. Dort steht in Absatz 2:

> ***§ 55 Abs. 2 WHG***
>
> *(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

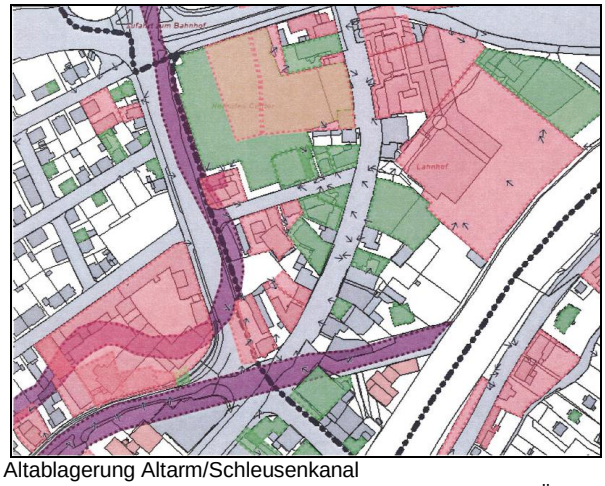
Außerdem wurde folgender Hinweis aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen:

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.
Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.

5.5. Bodenschutz

Es sind Altstandorte und eine Altablagerung vorhanden. Die betreffenden Kennzeichnungen und Hinweise werden aus dem aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen. Bei der Altablagerung handelt es sich um einen ehemaligen Altarm der Dill. Dieser Bereich wurde 2001/2002 auf ein bestehendes Gefährdungspotential hin untersucht mit dem Ergebnis, dass der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte. Es wurde seinerzeit jedoch empfohlen, Eingriffe in den Bodenkörper gutachterlich begleiten zu lassen.



Altablagerung Altarm/Schleusenkanal
Quelle: Begründung zum Bebauungsplan WZ Nr. 402 1. Änderung

Vorbelastung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch das neue Vorhaben zu erwarten sind.

Bodenfunktion, Eingriff

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung im Geltungsbereich ist die Bodenfunktion in diesem Bereich derzeit deutlich beeinflusst. Durch den Bebauungsplan und die darin zulässige Bebauung werden in diesem Bereich kaum weitere Flächen versiegelt. Insofern handelt es sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht um einen erheblichen Eingriff.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ bleibt erhalten, es werden lediglich einige Festsetzungen modifiziert.

Das Konzept für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sieht vor, durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in dem Plangebiet die Bildung von Raumkanten insbesondere im Bereich Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße zu erreichen. In diesem Bereich soll sich die Höhe der Gebäude an die gegenüberliegende Bebauung annähern und die Straßenräume im Ergebnis gefasst werden. Die Raumkanten im gesamten Block sind zum großen Teil bereits vorhanden und sollen vervollständigt werden.

Das Erschließungskonzept wird ebenfalls beibehalten (umgebende Straßen).

7. Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sind ein Mischgebiet (MI) und ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das bisherige Mischgebiet wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen neu als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt (MK I).

Die beiden Kerngebiete unterscheiden sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung lediglich in der Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit der Wohnnutzung. Im MK I ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise ab dem 3. Obergeschoss zulässig, im bestehenden MK II ist Wohnen allgemein ab dem 1. Obergeschoss zulässig, entsprechend der dort bereits vorhandenen Wohnnutzung.

Für beide Kerngebiete werden wie in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese nicht in die gewünschte Baustruktur mit Raumkantenbildung und einer geschlossenen Bauweise einfügen.

Außerdem werden die in einem MK gemäß § 7 BauNVO zulässigen folgenden Nutzungen ausgeschlossen, da diese sich nicht mit dem gewünschten übergeordneten Planungsziel der Aufwertung des Gebietes vereinbaren lassen:

- Vergnügungsstätten

- alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt. Das MK I und MK II unterscheiden sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Im MK II werden die Festsetzungen der bisher hier rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen, im MK I wird entsprechend den städtebaulichen Zielen (Nachverdichtung) das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Nachverdichtung) im MK I auf 1,0 und im MK II auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich MK I entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse auf 5,0 und im MK II wie bisher auf 2,4 festgesetzt. Die Verdichtung im MK I ist in Bezug auf die zentrale Lage innerhalb Wetzlars und der unmittelbaren Nähe zu den Coloraden sowie der Bebauung auf der Westseite der Gloelstraße angemessen.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich des MK I auf mindestens ein und maximal fünf festgesetzt. Hierdurch wird eine Bebauung in der Höhe der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Gloelstraße (Gebäude der Firma Zeiss) ermöglicht.

Um die Raumkantenbildung entlang der Gloelstraße bis zur Einmündung Eduard-Kaiser-Straße zu sichern und ein bauliches Gegengewicht zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu schaffen, wird in diesem Bereich ein 7 m tiefer Streifen festgesetzt, in dem zwingend fünfgeschossig gebaut werden muss.

Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wird im MK II weiterhin die Anzahl der Vollgeschosse auf mindesten zwei und maximal drei festgesetzt.

7.2.1. Gebäudehöhe

Zur Sicherung der maximalen Gebäudehöhe wird im MK I eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe wird die Straßenoberkante in der Gebäudemitte festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudehöhe.

Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten, sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) überschritten werden.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1. Baugrenzen

Der gesamte Baublock im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird von einer Baulinie entlang der Straßenkanten umgeben, um so die Straßenräume zu fassen und Baulücken langfristig zu schließen. Auf einzelne Baufenster wird verzichtet, um die gewünschte Nachverdichtung zu fördern.

7.3.2. Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Ziele der Schaffung von Raumkanten und der Nachverdichtung verfolgt.

7.4. Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden übernommen. Hinzu kommt die Festsetzung einer Dachbegrünung im MK I. Hierdurch soll für die Verdichtung auf eine GRZ von 1,0 ein Ausgleich geschaffen werden und den stadtklimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

7.4.1. Fußwege, Stellplätze, Zufahrten

Fußwege in Grünflächen, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

7.4.2. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen in den Kerngebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume)

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher)

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

7.4.3. Dachbegrünung

Dächer im MK I sind mindestens zu 30% intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen. Der Anteil von 30% ist zu beziehen auf die jeweilige Dachfläche ohne Dachaufbauten und Terrassen.

Auf die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegründung wird verzichtet, um bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Parkhauses die Möglichkeit zu bieten eine Teilfläche des Daches ebenfalls als Parkplatzfläche auszugestalten. Zur Kompensation der reduzierten Fläche für eine Dachflächenbegrünung wurde anstatt einer extensiven eine intensive Dachflächenbegrünung festgesetzt.

7.5. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu den Abfall- und Wertstoffbehältnissen sowie Werbeanlagen wurden aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ übernommen:

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich oder mit einer Pflanzung einzufassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

7.6. Verkehr

7.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden die vorhanden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Eduard-Kaiser-Straße wird von der Gloelstraße aus hinter der Ausfahrt der Coloraden als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. Die Bahnhofstraße wird von der Gloelstraße bis zu der Einmündung Inselstraße entsprechend der bisher geltenden 1. Änderung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, danach als Fußgängerzone.

7.6.2. Leistungsfähigkeit Knotenpunkte

In der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Residenz Lahnblick in Wetzlar, Heinz + Feier GmbH, August 2016) wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowohl für das Projekt Residenz Lahnblick (Mauritius) (außerhalb des Plangebiets) und die geplante Bebauung an der Eduard-Kaiser-Straße abgeschätzt. Die Verkehrsbelastung an dem Knotenpunkt Gloelstraße / Eduard-Kaiser-Straße wurde prognostiziert einschließlich der Prüfung, zukünftig das Linksabbiegen von der Gloelstraße aus Richtung Norden kommend in die Eduard-Kaiser-Straße zu ermöglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit den aktuellen Kfz-Verkehrsmengen und der Zusatzbelastung durch die geplanten Vorhaben ausreichend ist und eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden kann.

8. Immissionsschutz

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden übernommen:

Für die von den das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß (R’w,res) von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen.

Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

9. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10. Artenschutz

Der bisherige Hinweis und die Kennzeichnungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ werden wie folgt übernommen:

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Wetzlar.

Die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und eine ökologische Bewertung des Baumbestandes für den Geltungsbereich der 4. Änderung befinden sich derzeit in der Bearbeitung. Das Ergebnis liegt spätestens bis zum Beginn der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor.

11. Realisierung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Wetzlar voraussichtlich keine Kosten.

12. Anlagen

1. Verkehrsuntersuchung

Heinz + Feier GmbH, August 2016

Ö 4

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 402
„Bahnhofstraße“
4. Änderung

Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Planstand:

29. August 2016

A F e s t s e t z u n g e n nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

1.1.1 Im MK I sind allgemein zulässig

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Im MK II sind allgemein zulässig

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

1.2 Im MK I sind ausnahmsweise zulässig

1. Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss

1.3 Nicht zulässig im MK I und II sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Im MK I wird eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe wird die Straßenoberkante in der Gebäudemitte festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante Attika als Gebäudehöhe, im Falle einer massiven Brüstung gilt hier die Oberkante der Brüstung.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugefügt wird.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

4.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen in den Kerngebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume)

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher)

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

4.2 Dachbegrünung

Dächer im MK I sind zu mindst. 30% intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen.

Der Anteil von 30% ist zu beziehen auf die jeweilige Dachfläche ohne Dachaufbauten und Terrassen.

5. Immissionsschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die von den das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen.

Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

1. Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

C Hinweise

1. Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Es wird auf §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen:

„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

1.2 Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des §55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.

Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

2 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte.

Während im Bereich der Altablagerung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u.U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden.

Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altablagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

3. Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes wurden aus der 1.Änderung übernommen und in dieser 4. Änderung gekennzeichnet. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Wetzlar.

Für den Bereich der Blockrandschließung an der Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Plan Ö, Biebertal-Fellinghausen vom 01.08.2016 verwiesen.

Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße



3.1 Zeitraum für Abriss von Gebäuden

Vom Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen. Sofern in diesem Zeitraum Abrissarbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.2 Sperlingskoloniekästen

Zum Ausgleich von wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungstätten sind am im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gloelstraße entstehenden Gebäude an geeigneter Stelle (nicht Nordseite) drei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP) in mindestens 3m Höhe anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

3.3 Fledermäuse

Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum Februar-März bzw. September-November durchzuführen. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des §44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gloelstraße sind potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von einer geeigneten Fledermaus-Nisthöhle (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquatier 1WQ) im entstehenden Gebäudebestand in mind. 5m Höhe zu kompensieren.

4. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Funde gegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis zu melden.

5. Kampfmittel

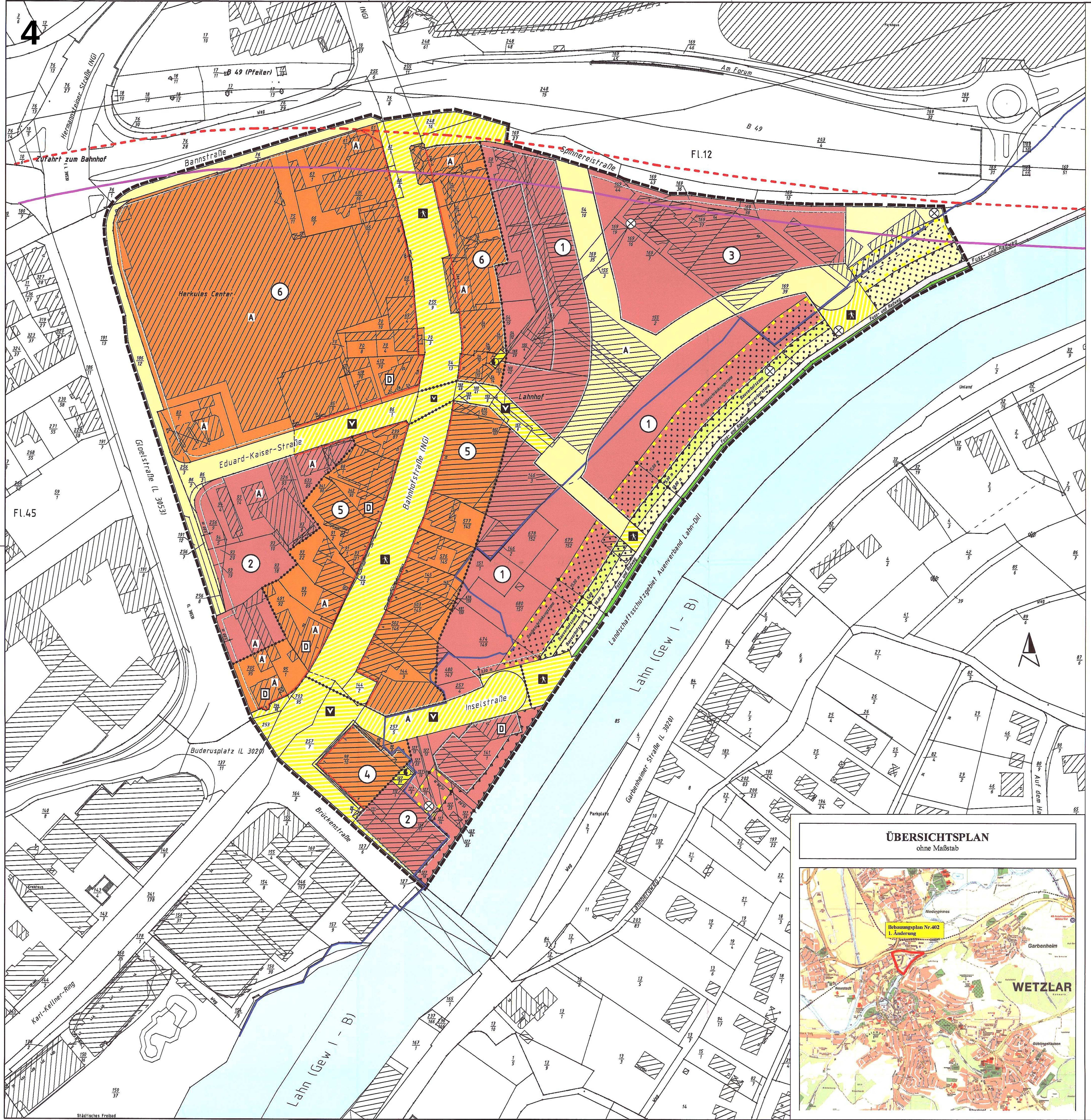
Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Innerhalb des Plangebietes ist generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

6. Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0m Geländeoberkante befinden.

Ö 4



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16,22,23 BauNVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Mindestzahl-Höchstzahl	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
①	MI1	II-IV	0,6	2,4	o/g	-
②	MI2	II-III	0,6	1,8	o/g	-
③	MI3	II-V	0,6	3,0	o/g	-
④	MK1	II-III	0,8	2,4	g	-
⑤	MK2	II-III	0,8	2,4	o/g	SD/WD/PD
⑥	MK3	II-IV	1,0	4,0	o/g	-

Geschossflächenzahl — GFZ

Grundflächenzahl — GRZ

Geschlossene Bauweise — g

Offene Bauweise — o

Baugrenze

Baulinie

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachgeschoss — III

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ufersaum (gem. §30 BNatschG geschütztes Biotop)

Private Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B49
Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers

Überschwemmungsgebietsgrenze

Baubeschränkungszone zum Lahnufer

vorh. Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Bauverbotszone 20m zur Bundesstraße B49

Denkmal — D

Verdachtspunkt Bombenblindgänger

Pultdach — PD

Satteldach — SD

Walmdach — WD

Altstandorte/ Altablagerung — A

Textliche Festsetzungen
Planstand: Juli 2013

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180),
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden,
4. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

Ausnahmsweise kann im MK_3 eine Spielhalle je Grundstück in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude zugelassen werden, wenn eine Größe der Nutzfläche von 144 qm je Vergnügungsstätte nicht überschritten wird. Es gilt der Liegenschaftsbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugefügt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen in den Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R`w,res] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

2.5 Hochwasserschutz

2.5.1 Bauverbotszone

Innerhalb der gesamten 15 m breiten wasserrechtlichen Bauverbotszone entlang des Lahnufers sind Gebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Einfriedigungen unzulässig.
Innerhalb der 10 m breiten öffentlichen Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage) ist eine Möblierung der Freiflächen (z. B. Parkbänke) zulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt.
Innerhalb der 5 m breiten privaten Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche) sind Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege zulässig. Die Stellplatzfläche einschließlich ihrer Zufahrten darf einen Flächenanteil von 30 % der privaten Bauverbotszone nicht übersteigen. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Deckschicht der Stellplatzfläche ist als wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä. auszuführen. Die Errichtung der Stellplatzflächen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die Untere Wasserbehörde.

2.5.2 Baubeschränkungszone

Innerhalb der sich an die wasserrechtliche Bauverbotszone anschließenden 15 m breiten Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur in geeigneter Bauweise, z. B. in aufgeständerter Bauweise, entsprechend dem Gutachten „Hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar" vom 31.07.2012 zulässig. Die Zulässigkeit schließt die Herstellung des Retentionsraumausgleichs gemäß dem v.g. Gutachten in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bereich des Bauvorhabens mit ein.
Die baulichen Maßnahmen einschließlich Geländeveränderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

2.5.3 Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nur zulässig, wenn zeitgleich in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone oder im Bereich des Bauvorhabens der erforderliche Retentionsraumausgleich gemäß v.g. Gutachten hergestellt wird. Dies erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.
Sollte während Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.2 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte. Während im Bereich der Altablagerung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u. U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden. Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altablagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

4.3. Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

4.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Neben den in der Plankarte gekennzeichneten Verdachtspunkte für Bombenblindgänger ist innerhalb des Plangebietes generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

4.6 Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 402

„BAHNHOFSTRASSE"

1. ÄNDERUNG

RECHTSKRAFT

M 1: 1000

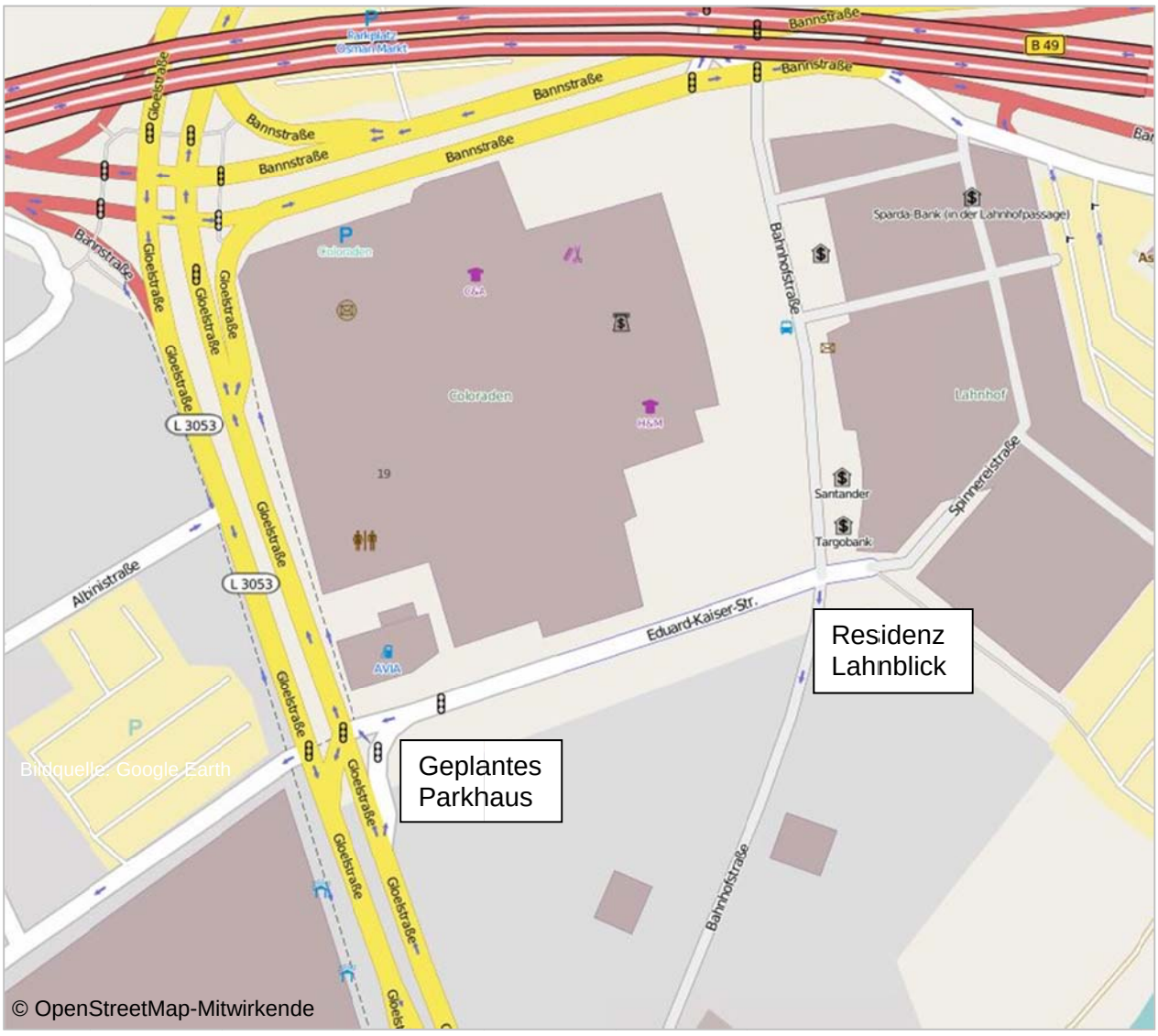
VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.04.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM 07.05.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT	**OFFENLEGUNG** IN DER ZEIT VOM 14.05.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 17.06.2013 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR 14. Okt. 2013 Wetzlar, den SEMLER STADTRAT	**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 19. Okt. 2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: Struhalla / Williams PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

Ö 4

VERKEHRSUNTERSUCHUNG RESIDENZ LAHNBLICK IN WETZLAR

im Auftrag der HELM Wohnpark Lahnblick GmbH



Erläuterungsbericht

August 2016

Verkehrsuntersuchung Residenz Lahnblick in Wetzlar

im Auftrag der HELM Wohnpark Lahnblick GmbH

Erläuterungsbericht

09. August 2016

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Jörg Fleischer
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Schilling
Christoph Göbel

HEINZ + FEIER GmbH

Kreuzberger Ring 24
65205 Wiesbaden

Telefon 0611 - 71464 - 0
Telefax 0611 - 7146479
E-Mail info@heinz-feier.de

INHALT

Seite

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG 1

2. VERKEHRLICHE SITUATION IM BESTAND 2

3. ZUKÜNFTIGE VERKEHRSBELASTUNG 3

3.1 Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens 3

3.2 Routenwahl 10

3.3 Zukünftige Kfz-Belastung 12

4. LEISTUNGSFÄHIGKEITSUNTERSUCHUNG 13

4.1 Methodik 13

4.2 Ergebnisse 15

5. ZUSAMMENFASSUNG 16

ANLAGEN

ABBILDUNGEN

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Die HELM Wohnpark Lahnblick GmbH plant den bestehenden Gebäudekomplex an der Bahnhofstraße 19 in Wetzlar umzugestalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Zukünftig sollen auf dem Areal etwa 70 Wohnungen, sowie Flächen für Einzelhandelsnutzungen entstehen. Im Gebäude sollen 30 Stellplätze für Bewohner realisiert werden. Weitere 100 Stellplätze sind in einem neu geplanten Parkhaus in der Eduard-Kaiser-Straße geplant. Die verkehrliche Erschließung soll zunächst über die Eduard-Kaiser-Straße erfolgen. Zukünftig ist angedacht eine Anbindung des Geländes an die Spinnereistraße über das nördlich angrenzende Grundstück (Lahnhof) zu realisieren.

In der vorliegenden Untersuchung wird das durch die geplante Wohnbebauung und die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Gloelstraße/ Eduard-Kaiser-Straße prognostiziert. Dabei wird im Zuge der Gloelstraße eine Verkehrszunahme berücksichtigt, die aus /1/ und /2/ abgeleitet wurde. Grundlage der Berechnungen bilden Zähldaten aus dem Jahr 2012, die von der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellt wurden.

Abschließend wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Die Berechnungen berücksichtigen dabei das Zulassen des heute nicht möglichen Linksabbiegens von der Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße. Grundlage der Berechnungen bilden die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag.

Nachfolgend werden das methodische Vorgehen und die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung erläutert.

/1/ Ingenieurbüro Zick-Hessler;
Plangebiet „Hermannsteiner Straße“ Teil II der Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des IKEA Einrichtungshauses Wetzlar an das öffentliche Straßennetz; Wettenberg-Wißmar, 2014
/2/ Ingenieurbüro Heinz+Feier GmbH;
Verkehrserschließung IKEA in Wetzlar; Wiesbaden, 2015

2. VERKEHRLICHE SITUATION IM BESTAND

Für den Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße liegen die Ergebnisse einer Verkehrszählung von Donnerstag, 13.09.2012 vor. Da an diesem Knotenpunkt nur die die ein- und ausbiegenden Fahrzeuge gezählt wurden, dienen die Ergebnisse einer Verkehrszählung am benachbarten Knotenpunkt Gloelstraße/Bannstraße/Hermannsteiner Straße vom gleichen Tag zur Vervollständigung des geradeaus fahrenden Verkehrs. Die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag sind in **Anlage 1** dargestellt.

Die Spitzenstunde tritt am Vormittag zwischen 7.15 Uhr und 8.15 Uhr und am Nachmittag zwischen 16.15 und 17.15 Uhr auf. Die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt ist in der Spitzenstunde am Nachmittag etwas höher als in der Spitzenstunde am Vormittag. Während der Spitzenstunde am Vormittag unterscheiden sich die Verkehrsbelastungen der beiden Hauptfahrtrichtungen am Knoten deutlich. In Fahrtrichtung Buderusplatz fahren etwa 1.450 Kfz/h und in der Gegenrichtung nur etwa 950 Kfz/h. In der Spitzenstunde am Nachmittag hingegen sind nur leichte Belastungsunterschiede für die beiden Hauptfahrtrichtungen im Zuge der Gloelstraße festzustellen. In Fahrtrichtung Buderusplatz sind es hier etwa 1.200 Kfz/h und in der Gegenrichtung etwa 1.370 Kfz/h.

Aus der Eduard-Kaiser-Straße (nordöstliche Zufahrt) fahren in der Spitzenstunde am Vormittag ca. 25 Kfz/h und in der Spitzenstunde am Nachmittag ca. 150 Kfz/h in die Gloelstraße ein. Von der Gloelstraße ist derzeit nur vom Buderusplatz kommend das Abbiegen rechts in die Eduard-Kaiser-Straße möglich. Aus der Eduard-Kaiser-Straße ist das Abbiegen in beide Fahrtrichtungen möglich. Die Eduard-Kaiser-Straße (südwestliche Zufahrt) ist als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Südwesten ausgewiesen. Das Abbiegen in diesen Knotenarm ist nur aus der nördlichen Gloelstraße möglich.

Die Eduard-Kaiser-Straße ist in Richtung der Bahnhofstraße kurz nach der Tiefgaragenausfahrt der „Coloraden“ als Fußgängerzone ausgewiesen.

3. ZUKÜNFTIGE VERKEHRSBELASTUNG

3.1 Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Wohnbebauung

Die Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens bilden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zu Art und Maß der auf dem Areal „Lahnblick“ geplanten Wohnnutzungen. Demnach sind insgesamt 70 Wohnungen geplant, von denen 3 größer als 110 m², 23 zwischen 110 und 70 m² und 44 kleiner als 70 m² sein sollen. Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung spezifischer Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Einwohnerverkehr
- Besucherverkehr
- Lieferverkehr

Den Berechnungen liegen die nachfolgend aufgeführten Kenngrößen der Verkehrserzeugung zugrunde, die aus /3/ und /4/ abgeleitet werden.

Einwohner

- 3,5 EW/WE je > 110 m² Wohnung
- 2,5 EW/WE je 110-70 m² Wohnung
- 1,5 EW/WE je < 70 m² Wohnung
- 3,2 Wege/Einwohner
- 85% heimgebundene Wege
- 50% MIV-Anteil
- 1,5 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Besucher

- 0,1 Besucherwege/Einwohnerweg
- 50% MIV-Anteil
- 1,5 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Lieferungen

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

/3/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2007

/4/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg, 2014

Das berechnete tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen ist in **Tabelle 1** zusammengefasst. Es ist ausschließlich der auf die geplante Wohnbebauung bezogene zusätzliche Verkehr enthalten. Insgesamt sind durch die geplante Wohnbebauung an einem Normalwerktag etwa 140 zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten. Davon sind etwa 75 Kfz-Fahrten direkt auf das Gebäude bezogen. Die übrigen 65 Kfz-Fahrten beginnen bzw. enden in dem geplanten Parkhaus.

Für die Berechnungen wird unterstellt, dass die 30 am Gebäude geplanten Stellplätze auch 30 Wohneinheiten zugeteilt werden und dass sich ggf. weitere - pro Wohneinheit erforderliche - Stellplätze im Parkhaus befinden. Von den 70 geplanten Wohneinheiten steht somit 40 Wohneinheiten kein Stellplatz direkt am Gebäude zur Verfügung. Hier wird angenommen, dass, je Wohneinheit ohne Stellplatz am Gebäude, zweimal pro Woche an Werktagen zum Be- und Entladen am Gebäude gehalten wird. Zusätzlich wird ein Zuschlag für Schwankungen an den verschiedenen Werktagen (z.B. für das Einkaufsverhalten an Freitagen oder Samstagen) berücksichtigt. Bei diesen somit rund 30 Fahrten handelt es sich nicht um zusätzliche Fahrten, sondern um eine veränderte Routenwahl bzw. um den Weg zwischen Parkhaus und Wohngebäude.

	Kfz-Fahrten
Einwohnerverkehr	122
Besucherverkehr	14
Lieferverkehr	7
Summe	143

Tabelle 1: durchschnittliche zusätzliche auf die geplante Wohnbebauung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag

Aus dem zusätzlichen täglichen Kfz-Aufkommen werden die Zu- und Abflüsse in den relevanten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Anteile für den Quell- und Zielverkehr orientieren sich an den Zu- und Abflussganglinien aus /5/ und sind in **Tabelle 2** getrennt für die einzelnen Nutzergruppen zusammengestellt.

/5/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg, 2014

Kfz-Fahrten		Zufluss	Abfluss
Vormittag	Einwohnerverkehr	2%	14%
	Besucherverkehr	3%	3%
	Lieferverkehr	8%	5%
Nachmittag	Einwohnerverkehr	14%	6%
	Besucherverkehr	6%	5%
	Lieferverkehr	5%	7%

Tabelle 2: Stundenanteile am Kfz-Aufkommen an Normalwerktagen

Das mit Hilfe der Stundenanteile berechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden am Vor- Nachmittag ist in **Tabelle 3** zusammengefasst.

Kfz-Fahrten	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Nachmittag	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Einwohnerverkehr	1	9	9	4
Besucherverkehr	0	0	0	0
Lieferverkehr	0	0	0	0
Summe	**1**	**9**	**9**	**4**

Tabelle 3: Kfz-Aufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag

Durch die geplante Wohnbebauung ist an einem durchschnittlichen Normalwerktag in der Spitzenstunde am Vormittag mit zusätzlichem Verkehr von insgesamt etwa 1 zu- und 9 abfahrenden Kfz/h zu rechnen. In der Spitzenstunde am Nachmittag ist von etwa 9 zu- und 4 abfahrenden Kfz/h auszugehen. Bei dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen handelt es sich ausschließlich um direkt von Einwohnern verursachten Verkehr. Etwa die Hälfte dieser Fahrten beginnt oder endet am Gebäude bzw. hält dort zum Be- oder Entladen.

Einzelhandel

Gemäß Angabe des Auftraggebers wird für die Berechnungen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.200 m² angesetzt. Die genaue Nutzung der Einzelhandelsfläche ist derzeit noch nicht bekannt. Das Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung branchenbezogener Kennwerte jeweils getrennt für die folgenden Verkehrsarten abgeschätzt:

- Kundenverkehr
- Beschäftigtenverkehr
- Liefer-/Wirtschaftsverkehr

Dabei umfasst der Begriff „Kunde“ alle Personen, die den Markt betreten (Kassenkunden und Schaukunden, jeweils mit Begleitung). Nachfolgend sind die einzelnen Berechnungsschritte für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erläutert. Die verwendeten Kenngrößen der Verkehrserzeugung für Kunden, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehr orientieren sich an /6/ und /7/.

Kunden

- 1,5 Kunden/m² BGF Montag-Freitag
- 2,0 Wege/Kunde
- 30% MIV-Anteil
- 1,2 Personen/Pkw Besetzungsgrad
- 10% Mitnahmeeffekt
- 70% Verbundeffekt

/6/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2007

/7/ Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff; Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung; Gustavsburg, 2014

Beschäftigte

- 1 Beschäftigter/35 m² BGF
- 2,0 Wege/Beschäftigtem
- 60% Anwesenheit
- 50% MIV-Anteil
- 1,1 Personen/Pkw Besetzungsgrad

Anlieferungen/Wirtschaftsverkehr

- 2,0 Lkw-Fahrten/100m² BGF/Tag Montag-Freitag (inkl. Entsorgung und Postdienste)

Die daraus berechneten täglichen Kfz-Fahrten im Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr sind in **Tabelle 4** zusammengefasst. Es ist ausschließlich der auf die geplante Einzelhandelsfläche bezogene zusätzliche Verkehr berücksichtigt. Bereits vorhandene Verkehre, die auf ihrem Weg zum Zielort nun zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen aufsuchen (Mitnahmeeffekt), sind darin nicht enthalten. Der Mitnahmeeffekt wird auf 10% geschätzt. Ebenfalls nicht enthalten sind Verkehre, die durch das Verbinden von verschiedenen Zielen am gleichen Ort anfallen (Verbundeffekt). Dieser wird aufgrund der zentralen Lage auf 70% geschätzt.

	Kfz-Fahrten
Kunden	244
Beschäftigte	18
Liefer-/Wirtschaftsverkehr	48
Summe	310

Tabelle 4: durchschnittliche zusätzliche auf die geplante Einzelhandelsnutzung bezogene Kfz-Fahrten pro Normalwerktag (Fahrten durch Mitnahmeeffekt sind nicht enthalten)

Bei den ausgewiesenen Kfz-Fahrten handelt es sich jeweils zur Hälfte um auf die Einzelhandelsnutzung bezogenen Quell- und Zielverkehr.

Aus dem täglichen Kfz-Aufkommen wird der Zu- und Abfluss in den betrachteten Spitzenstunden ermittelt. Die dabei zugrunde gelegten Anteile am Quell- bzw. Zielverkehr sind getrennt für die einzelnen Nutzergruppen in **Tabelle 5** zusammengestellt.

Kfz-Fahrten		Zufluss	Abfluss
Vormittag	Kunden	4%	2 %
	Beschäftigte	11 %	0%
	Liefer-/Wirtschaftsverkehr	8 %	5 %
Nachmittag	Kunden	17%	18%
	Beschäftigte	2%	16%
	Liefer-/Wirtschaftsverkehr	5%	7%

Tabelle 5: Stundenanteile am Kfz-Aufkommen an Normalwerktagen

Das mit Hilfe der Spitzenstundenanteile berechnete Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden ist in **Tabelle 6** zusammengefasst.

Kfz-Fahrten	**Spitzenstunde am Vormittag**		**Spitzenstunde am Nachmittag**	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Kunden	5	2	21	22
Beschäftigte	1	0	0	1
Liefer-/Wirtschaftsverkehr	2	1	1	2
Summe	8	3	22	25

Tabelle 6: Kfz-Aufkommen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag (Fahrten durch Mitnahmeeffekt sind nicht enthalten)

Durch die Einzelhandelsnutzung ist an einem Normalwerktag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Morgen von durchschnittlich

jeweils etwa 8 zu- und 3 abfahrenden Kfz/h in der Spitzenstunde zu erwarten. Während der Spitzenstunde am Nachmittag ist von etwa 22 zu- und 25 abfahrenden Kfz/h auszugehen. Dieser Verkehr wird fast ausschließlich von Kunden verursacht. Zudem ist während der Spitzenstunde am Nachmittag von etwa 2 zu- und abfließenden Fahrzeugen auszugehen, bei denen es sich um bereits im Zuge der Gloelstraße bzw. Bannstraße/Spinnereistraße vorhandene Verkehre handelt, die ihre Fahrt zum Einkaufen unterbrechen (Mitnahmeeffekt).

Parkhaus

Das geplante Parkhaus in der Eduard-Kaiser-Straße soll etwa 250 Stellplätze umfassen, die nach aktuellem Stand der Planungen folgendermaßen genutzt werden sollen:

- 100 Stellplätze reserviert für die Wohnbebauung Lahnblick
- 150 Stellplätze ohne festen Nutzerkreis öffentlich zugänglich

Das Verkehrsaufkommen für die reservierten Stellplätze der Wohnbebauung Lahnblick wurde bereits unter dem Punkt „Wohnbebauung“ abgeschätzt. Für die 150 öffentlich zugänglichen Stellplätze wird das Verkehrsaufkommen auf der Grundlage von Erhebungsdaten eines zentral gelegenen innerstädtischen Parkhauses prozentual, bezogen auf die Anzahl der verfügbaren Stellplätze, abgeschätzt. Folgende Werte werden für die Abschätzung des zu- und abfließenden Verkehrs während der Spitzenstunden verwendet:

- Spitzenstunde am Vormittag: 12 % Zufluss und 1 % Abfluss
- Spitzenstunde am Nachmittag: 23 % Zufluss und 21 % Abfluss

Bezogen auf die öffentlichen Stellplätze im Parkhaus ergeben sich somit folgende Verkehrsbelastungen:

- Spitzenstunde am Vormittag: 18 Pkw Zufluss und 1 Pkw Abfluss
- Spitzenstunde am Nachmittag: 35 Pkw Zufluss und 32 Pkw Abfluss

Es wird davon ausgegangen, dass die ermittelten Verkehrsbelastungen tendenziell eher auf der sicheren Seite liegen. Das für die Abschätzung herangezogene Parkhaus ist in einer größeren Stadt in zentraler Lage gelegen, sodass erwartet wird, dass der Umschlaggrad tendenziell etwas höher ist, als bei dem in der Eduard-Kaiser-Straße geplanten Parkhaus.

3.2 Routenwahl

Wohnnutzung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird auf das umliegende Straßennetz verteilt. Da dies den ungünstigeren Fall darstellt, wird für die Untersuchung unterstellt, dass der gesamte auf die Wohnnutzung bezogene Verkehr das neue Parkhaus bzw. das Wohngebäude über die Gloelstraße und die Eduard-Kaiser-Straße erreicht. Des Weiteren gibt es Überlegungen künftig eine Zuwegung über das nördlich angrenzende Gelände an die Spinnereistraße im Zusammenhang mit der dort geplanten Wohnbebauung zu realisieren (Lahnhof). Vorteilhaft wäre bei dieser Anbindungsvariante die Reduzierung des Verkehrs durch die Fußgängerzone im Bereich der Eduard-Kaiser-Straße/Bahnhofstraße. Dies reduziert mögliche Konflikte zwischen Fußgängern im Bereich der Fußgängerzone und dem zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugverkehr zur Wohnbebauung Lahnblick.

Für die einzelnen Fahrtrichtungen im Zu- und Abfluss wird ein Verteilungsschlüssel festgelegt, der sich an den Ergebnissen von Verkehrszählungen am benachbarten Knotenpunkt Gloelstraße/Bannstraße orientiert.

Für die räumliche Verteilung wird angenommen, dass von den induzierten Fahrten

- 1/3 über die Gloelstraße in/aus Richtung Süden und
- 2/3 über die Gloelstraße in/aus Richtung Norden

zu- und abfließen.

Da bisher das Linksabbiegen aus der nördlichen Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße nicht möglich ist, wird eine Umgestaltung des Knotenpunktes geprüft. Nachfolgend ist in **Abbildung 1** eine mögliche Umgestaltung des Knotenpunktes innerhalb der bestehenden Grenzen skizziert. Für die Umgestaltung wird, zur Schaffung eines Stauraumes für die Linksabbieger zur Eduard-Kaiser-Straße, die vorhandene Mittelinsel in der Gloelstraße genutzt. So wäre eine Verkürzung des Linksabbiegers am „Gloel-Knoten“ nicht oder nur in geringem Maße notwendig.

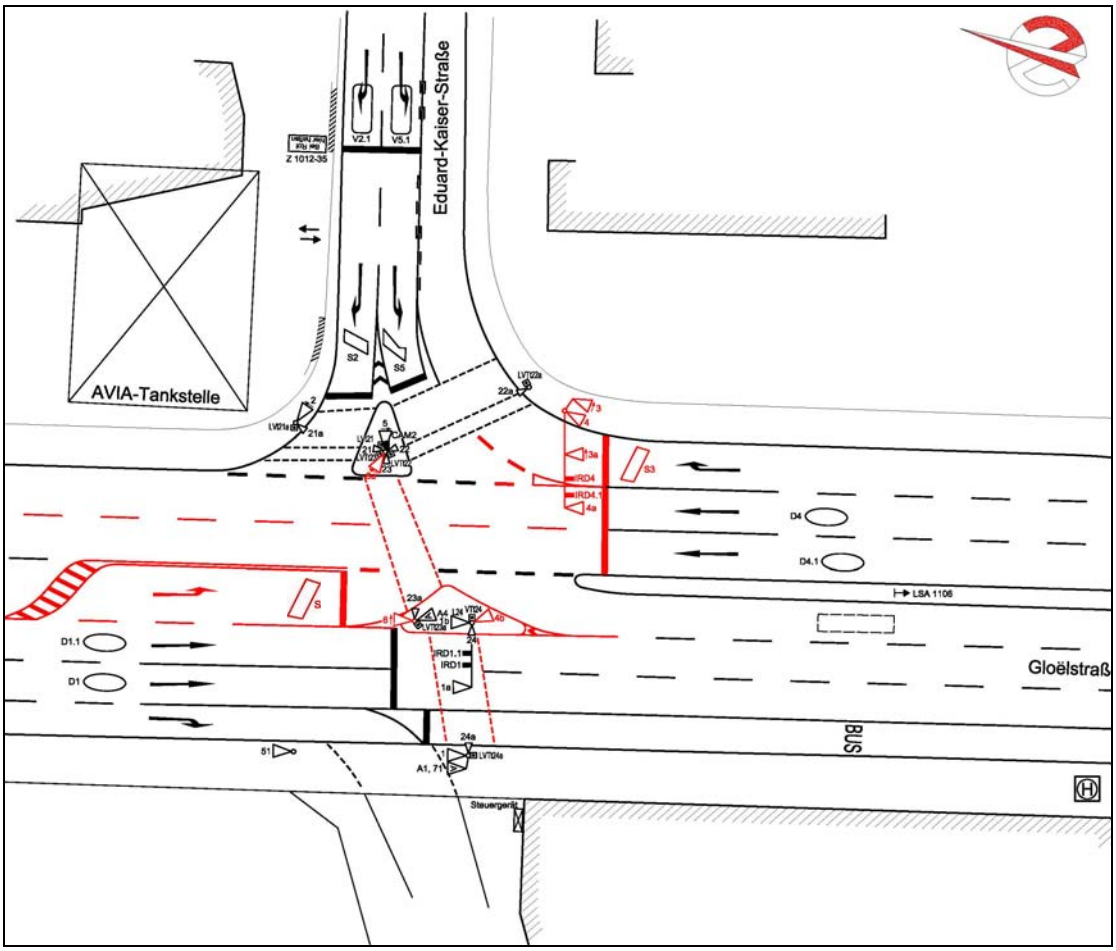


Abbildung 1: Entwurfsskizze Linksabbieger von Norden in die Eduard-Kaiser-Straße

Einzelhandel

Für das durch die Einzelhandelsnutzung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird unterstellt, dass die drei im näheren Umfeld liegenden Parkhäuser Forum Wetzlar, Coloraden/Herkulescenter und das neue Parkhaus an der Ecke Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße in etwa zu gleichen Teilen angefahren werden. Der auf das neue Parkhaus bezogene Verkehr durch die Einzelhandelsnutzung wird nicht gesondert betrachtet, da dieser im für das Parkhaus abgeschätzten Verkehrsaufkommens bereits enthalten ist.

3.3 Zukünftige Kfz-Belastung

Die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag am zu untersuchenden Knotenpunkt wird in mehreren Schritten prognostiziert. Dabei finden die folgenden Aspekte Berücksichtigung:

- Hochrechnung der beiden Hauptverkehrsströme im Zuge der Gloelstraße
- Beaufschlagung mit dem Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung Lahnblick
- Beaufschlagung mit dem Verkehrsaufkommen durch das geplante Parkhaus in der Eduard-Kaiser-Straße

Unabhängig von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnbebauung Lahnblick findet eine Verkehrszunahme im Zuge der Gloelstraße Berücksichtigung. Bis zum Prognosehorizont wird in Absprache mit Vertretern der Stadt Wetzlar für die beiden Hauptverkehrsströme keine allgemeine Verkehrszunahme unterstellt. In der Spitzenstunde am Nachmittag wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch das geplante IKEA-Möbelhaus von 44 Kfz pro Stunde und Richtung berücksichtigt. Da das Möbelhaus während der Spitzenstunde am Vormittag noch nicht geöffnet hat (üblicherweise öffnen die meisten IKEA-Einrichtungshäuser um 10 Uhr) wird hier kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erwartet. Die Verkehrsbelastungen werden entsprechend hochgerechnet.

Die aus den Berechnungen resultierenden Verkehrsbelastungen an dem zu untersuchenden Knotenpunkt in den betrachteten Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an Normalwerktagen im Kfz-Verkehr ist in **Anlage 2** dargestellt.

4. LEISTUNGSFÄHIGKEITSUNTERSUCHUNG

4.1 Methodik

Die Beurteilung der Verkehrsverhältnisse erfolgt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) /8/ und wird ausschließlich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durchgeführt. Die Berechnungen werden für die Stundenbelastungen in der Spitzenverkehrszeit am Vor- und Nachmittag an Normalwerktagen vorgenommen. Außerhalb der Spitzenverkehrszeiten sind aufgrund der geringeren Belastungen niedrigere mittlere Wartezeiten und geringere Auslastungen zu erwarten. Daher kann zu diesen Zeiten in der Regel von einer besseren Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden.

Die Verkehrsqualität wird in Abhängigkeit von der mittleren Wartezeit der einzelnen Kraftfahrzeugströme definiert. Maßgebend für die Gesamtbeurteilung eines Knotenpunktes ist die schlechteste Qualität aller beteiligten Verkehrsströme bzw. Fahrstreifen.

Grundlage der Berechnungen bilden die in den betrachteten Spitzenstunden ermittelten Belastungen (s. Kapitel 3.3). Für die Leistungsfähigkeitsberechnung werden die Belastungen der einzelnen Fahrstreifen benötigt. Diese ergeben sich unmittelbar aus den Fahrbeziehungen. Für die Berechnungen nach HBS 2015 sollen die Spitzenstundenbelastungen getrennt für den Leichtverkehr und Schwerverkehr vorliegen. Diese werden anhand der vorliegenden Zähldaten ermittelt und entsprechend mit den abgeschätzten Verkehren beaufschlagt. Dabei wird der Einwohner- und Besucherverkehr als Leichtverkehr (Motorräder, Pkw und Lieferwagen mit/ohne Anhänger) eingestuft. Der Lieferverkehr wird für die HBS-Berechnungen als Lkw-Verkehr angenommen.

Die Berechnungsgrundlage für den untersuchten lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße (mit neuem Linksabbieger von der Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße) bilden konzeptionell entwickelte Phasenabläufe und Signalzeitenpläne, die die bestehenden signaltechnischen Randbedingungen berücksichtigen. Die neuen Zwischenzeiten werden abgeschätzt.

/8/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kommission Bemessung von Straßenverkehrsanlagen; Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS, Teil S Stadtstraßen; Köln, 2015

Als Ausgangswert für die Sättigungsverkehrsstärke wird ein Wert von 2.000 Pkw pro Stunde und Fahrstreifen angenommen. Der Einfluss der Längsneigung auf die Sättigungsverkehrsstärke wird für den untersuchten Knotenpunkt vernachlässigt. Der Einfluss des Schwerverkehrs und enger Kurvenradien fließt über Anpassungsfaktoren (vgl. HBS 2015) in die Berechnungen ein. Die Fahrstreifenbreite wird grundsätzlich mit mindestens 3 m angesetzt und hat somit keinen Einfluss auf die Sättigungsverkehrsstärke.

Tabelle 5 zeigt die Grenzwerte der mittleren Wartezeit im Kfz-Verkehr für die Qualitätsstufen an Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage.

Qualitätsstufe	Mittlere Wartezeit	Definition
A	≤ 20 s	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr kurz.
B	≤ 35 s	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer kurz. Alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.
C	≤ 50 s	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar. Nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf.
D	≤ 70 s	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.
E	> 70 s	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf.
F	($q_i > C_i$)	Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen wird die Kapazität im Kfz-Verkehr überschritten. Der Rückstau wächst stetig. Die Kraftfahrzeuge müssen bis zur Weiterfahrt mehrfach vorrücken.

Tabelle 5: Grenzwerte der mittleren Wartezeit im Kfz-Verkehr für die Qualitätsstufen an Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage (nach HBS 2015)

Die Berechnung der Aufstelllängen erfolgt mit einer Sicherheit gegen Überstauen von 95%. Die so ermittelten Werte werden in der Regel als erforderliche Aufstelllänge angesetzt.

4.2 Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den zu untersuchenden Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße beschrieben. Die detaillierten Ergebnisse der Berechnungen sind in den **Anlagen 3 und 4** für die Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag dokumentiert.

Der Knotenpunkt erreicht während beider Spitzenstunden die Qualitätsstufe C oder besser in allen Zufahrten. Die Zufahrten der Hauptverkehrsströme (im Zuge der Gloelstraße) erreichen jeweils die Qualitätsstufe A mit mittleren Wartezeiten von 20 s oder weniger.

Die berechneten Staulängen für die Verkehrsströme von und zur Eduard-Kaiser-Straße sind mit bis zu 32 m recht kurz. Die vorhandenen Stauräume für diese Fahrbeziehungen sind ausreichend. Für den neuen Linksabbieger von der nördlichen Gloelstraße in die Eduard-Kaiser-Straße wird aufgrund der geringen prognostizierten Verkehrsbelastungen rechnerisch nur ein kurzer Stauraum von etwa 15 m benötigt.

Nicht unproblematisch sind hingegen die für die Hauptverkehrsströme berechneten Staulängen. Diese reichen während der Spitzenstunden teilweise bis unmittelbar an die benachbarten Knotenpunkte heran, sodass hier Störungen im Verkehrsablauf nicht auszuschließen sind. Dies führt dazu, dass die Abbieger in die Eduard-Kaiser-Straße teilweise „ihre“ Stauräume nicht erreichen und somit ebenfalls im Rückstau der Hauptrichtungen stehen.

Die durchgeführten Berechnungen unterstellen jedoch, hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, den ungünstigsten Zustand, bei dem in jedem Umlauf eine Anforderung des neuen Linksabbiegers in die Eduard-Kaiser-Straße unterstellt wird. Entfällt die Anforderung, kann insbesondere Signalgruppe 4 (vom Buderusplatz in Fahrtrichtung „Gloelknoten“) deutlich mehr Grünzeit erhalten.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Verkehrsbelastungen im Bestand am Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße wurden aus den Ergebnissen von Verkehrszählungen der Stadt Wetzlar aus dem Jahren 2012 abgeleitet.

Durch das geplante Bauvorhaben Residenz Lahnblick ist an Normalwerktagen durchschnittlich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von täglich etwa 140 Kfz-Fahrten bezogen auf die Wohnnutzung des geplanten Gebäudes zu erwarten. In der Spitzenstunden am Vormittag sind es in Summe rund 10 zu- und abfahrende Kfz/h und in der Spitzenstunde am Nachmittag ca. 13 Kfz/h. Die zusätzlichen Verkehre durch die geplante Einzelhandelsnutzung belasten nicht unmittelbar den betrachteten Knotenpunkt, da davon ausgegangen wird, dass sich diese auf die angrenzenden Parkhäuser verteilen. Zudem wird davon ausgegangen, dass der Anteil an tatsächlich zusätzlichen Fahrten aufgrund des Standortes innerhalb der Fußgängerzone gering ist und viele Kunden mehrere Einzelhandelseinrichtungen besuchen.

Die Ergebnisse der Berechnungen der Leistunsgfähigkeit nach HBS 2015 zeigen, dass der Knotenpunkt die zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann. In den beiden Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag werden mit Qualitätsstufe C befriedigende Wartezeiten ausgewiesen. Die Hauptfahrbeziehungen der Gloelstraße erreichen die gute Qualitätsstufe A. Die berechneten 95%-Staulängen können jedoch zeitweise an die benachbarte Knotenpunkt Buderusplatz bzw. „Gloelknoten“ heranreichen.

Wiesbaden, im August 2016

HEINZ + FEIER GmbH

ANLAGEN

Anlage 1: Verkehrsbelastung im Bestand – Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag

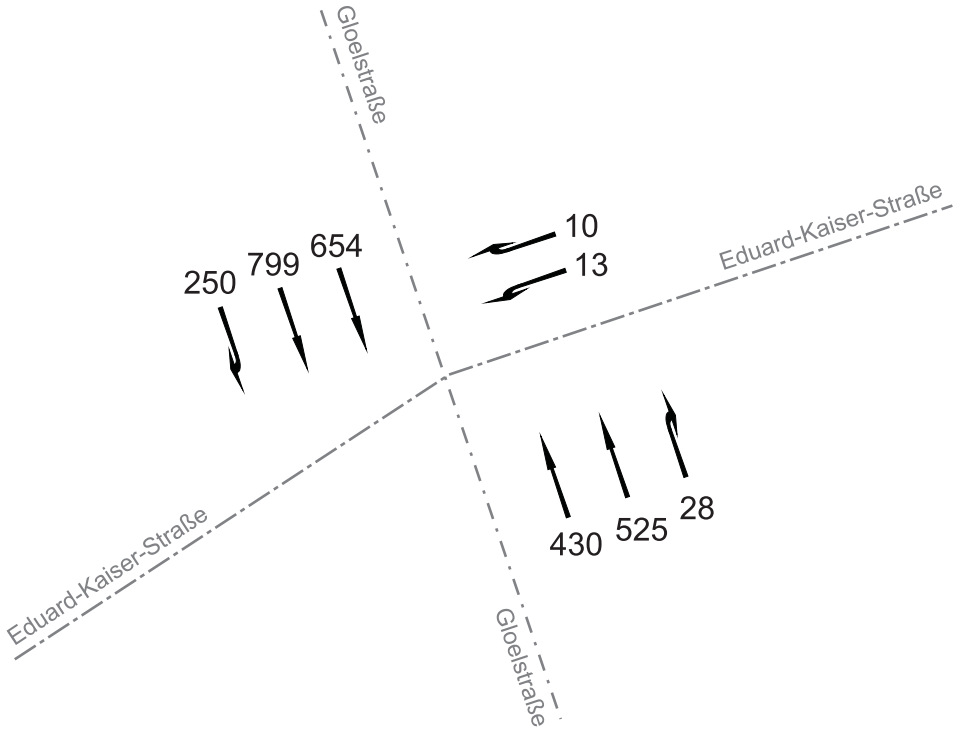
Anlage 2: Verkehrsbelastung Prognose – Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag

Anlage 3: Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße, Spitzenstunde am Vormittag

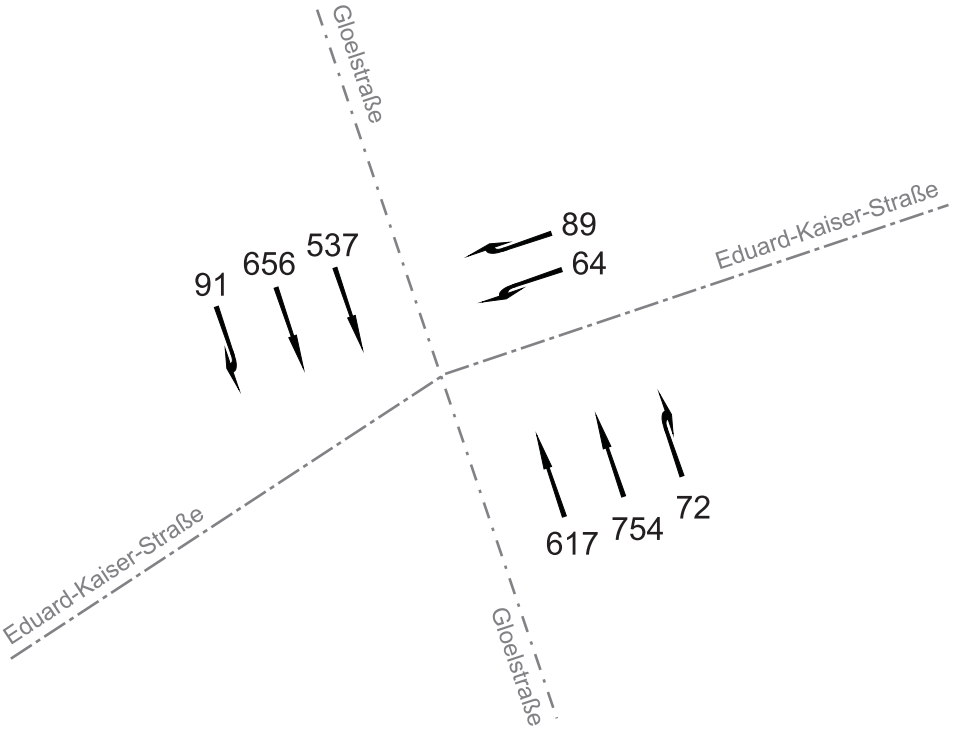
Anlage 4: Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße
– Spitzenstunde am Nachmittag

Bestand

Spitzenstunde am Vormittag
7.15 - 8.15 Uhr
[Kfz/h]

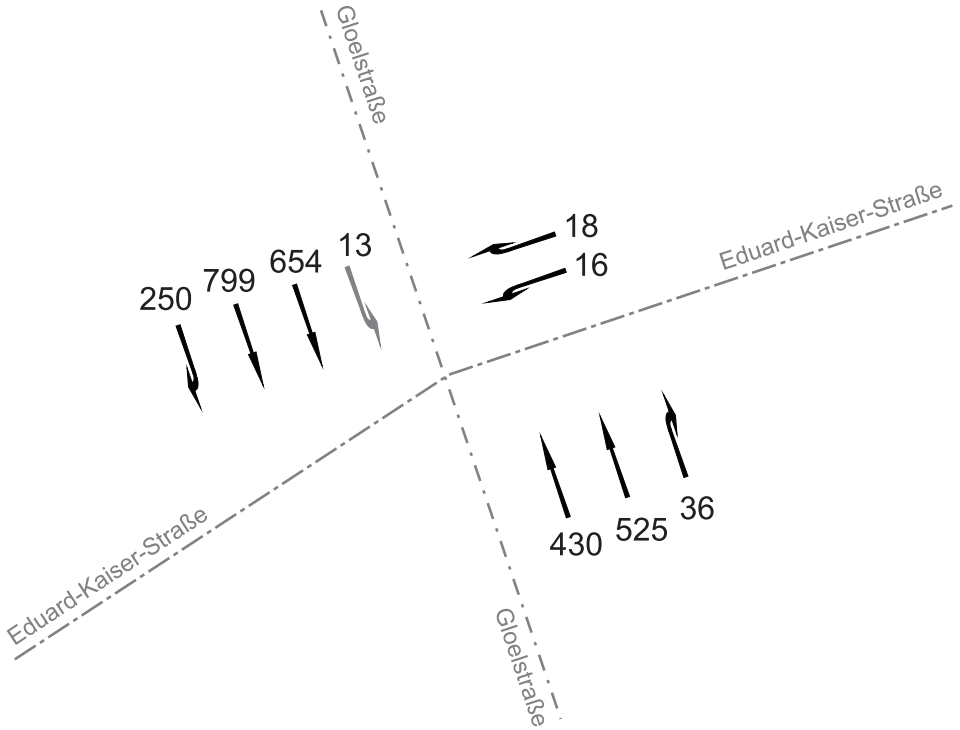


Spitzenstunde am Nachmittag
16.15 - 17.15 Uhr
[Kfz/h]

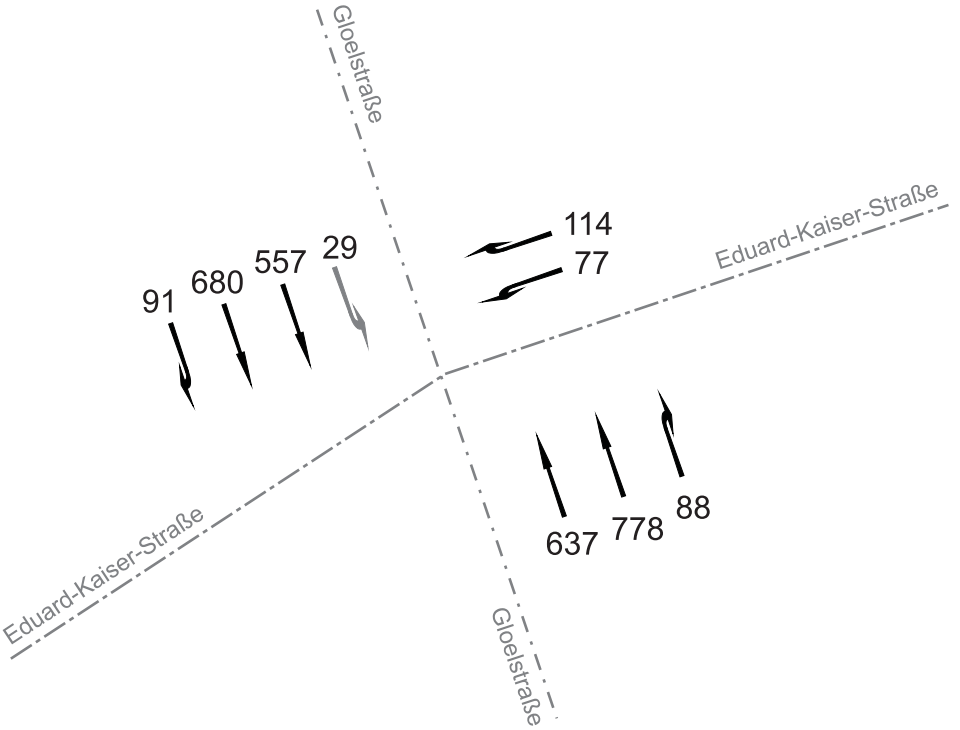


Verkehrsbelastung Prognose, mit Residenz Lahnblick und neuem Parkhaus Eduard-Kaiser-Straße (und IKEA)

Spitzenstunde am Vormittag
[Kfz/h]



Spitzenstunde am Nachmittag
[Kfz/h]



Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Gloelstraße/ Eduard-Kaiser-Straße, Spitzenstunde am Vormittag

Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage

Bewertung der Verkehrsqualität im Kraftfahrzeugverkehr

Projekt:	VU Lahnblick
Stadt:	Wetzlar
Knotenpunkt:	Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße
Zeitabschnitt:	Spitzenstunde am Vormittag
Bearbeiter:	HEINZ + FEIER GmbH

t_U = 90 [s] | f_{in} = 1,100 [-] | T = 1,0 [h]

lfd. Nr.	Bez.	q_{Kfz} [Kfz/h]	q_S [Kfz/h]	t_F [s]	t_F [s]	C [Kfz/h]	x [-]	f_A [-]	N_{GE} [Kfz]	N_{MS} [Kfz]	S [%]	$N_{MS,S}$ [Kfz]	f_{SV} [-]	L_S [m]	t_W [s]	QSV [-]	Bemerkungen
	{1}	{2}	{3}	{4}	{5}	{6}	{7}	{8}	{9}	{10}	{11}	{12}	{13}	{14}	{15}	{16}	{17}
Phase 1																	
1	Z3/FS32	799	1877	59	55	1168	0,684	0,622	1,492	14,629	95	21,098	1,065	135	15,8	A	K1
2	Z3/FS33	654	1923	59	55	1197	0,546	0,622	0,750	10,109	95	15,486	1,040	97	12,0	A	K1
3	Z1/FS11	36	1815	59	29	605	0,060	0,333	0,035	0,647	95	2,008	1,025	12	20,6	B	K3
4	Z1/FS12	525	1896	59	58	1243	0,422	0,656	0,433	6,685	95	11,058	1,055	70	8,6	A	K4
5	Z1/FS13	430	1874	59	58	1229	0,350	0,656	0,312	5,117	95	8,943	1,067	57	7,8	A	K4
6																	
7																	
Phase 2																	
8	Z3/FS34	13	1835	5	5	122	0,106	0,067	0,066	0,372	95	1,402	1,000	8	41,4	C	K6_neu
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
Phase 3																	
15	Z2/FS21	18	1614	11	11	215	0,084	0,133	0,051	0,445	95	1,573	1,050	10	35,0	C	K2
16	Z2/FS22	16	1786	11	11	238	0,067	0,133	0,040	0,390	95	1,445	1,000	9	34,7	B	K5
17																	
18																	
19																	
Phase 4																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
Phase 5																	
25																	
26																	
27																	
Phase 6																	
28																	
29																	
30																	
Knotenpunkt																	
Summe:		2491				6017											
gew. Mittelwert:							0,515								12,4		
Maximum:							0,684							135	41,4	C	

Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Gloelstraße/ Eduard-Kaiser-Straße, Spitzenstunde am Nachmittag

Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage

Bewertung der Verkehrsqualität im Kraftfahrzeugverkehr

Projekt:	VU Lahnblick
Stadt:	Wetzlar
Knotenpunkt:	Gloelstraße/Eduard-Kaiser-Straße
Zeitabschnitt:	Spitzenstunde am Nachmittag
Bearbeiter:	HEINZ + FEIER GmbH

t_U = 90 [s] f_{in} = 1,100 [-] T = 1,0 [h]

lfd. Nr.	Bez.	q_{Kfz} [Kfz/h]	q_S [Kfz/h]	t_F [s]	t_F [s]	C [Kfz/h]	x [-]	f_A [-]	N_{GE} [Kfz]	N_{MS} [Kfz]	S [%]	$N_{MS,S}$ [Kfz]	f_{SV} [-]	L_S [m]	t_W [s]	QSV [-]	Bemerkungen
	{1}	{2}	{3}	{4}	{5}	{6}	{7}	{8}	{9}	{10}	{11}	{12}	{13}	{14}	{15}	{16}	{17}
Phase 1																	
1	Z3/FS32	680	1924	59	55	1197	0,568	0,622	0,828	10,761	95	16,309	1,040	102	12,4	A	K1
2	Z3/FS33	557	1953	59	55	1215	0,458	0,622	0,507	7,867	95	12,611	1,024	78	10,5	A	K1
3	Z1/FS11	88	1805	59	30	622	0,142	0,344	0,092	1,608	95	3,753	1,031	23	20,9	B	K3
4	Z1/FS12	778	1958	59	56	1240	0,627	0,633	1,103	12,938	95	19,021	1,022	117	13,2	A	K4
5	Z1/FS13	637	1951	59	56	1236	0,516	0,633	0,652	9,323	95	14,486	1,025	89	10,9	A	K4
6																	
7																	
Phase 2																	
8	Z3/FS34	29	1835	5	5	122	0,237	0,067	0,175	0,863	95	2,434	1,000	15	45,0	C	K6_neu
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
Phase 3																	
15	Z2/FS21	114	1678	11	11	224	0,509	0,133	0,624	3,274	95	6,334	1,010	38	46,3	C	K2
16	Z2/FS22	77	1762	11	11	235	0,328	0,133	0,280	2,025	95	4,431	1,014	27	39,6	C	K5
17																	
18																	
19																	
Phase 4																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
Phase 5																	
25																	
26																	
27																	
Phase 6																	
28																	
29																	
30																	
Knotenpunkt																	
Summe:		2960				6090											
gew. Mittelwert:							0,527								14,5		
Maximum:							0,627							117	46,3	C	

Ö 5

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	26.08.2016	0256/16 - I/85

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
70. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Lahnberg"
- Entwurfsbeschluss -

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung
Umweltbericht (siehe Anlage Bebauungsplan)

Beschluss:

Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 26.08.2016 gez. Kortlüke

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. März bis einschließlich 08. April 2016 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 29. Februar 2016 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02. März 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. April 2016.

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ wurden 2006 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wurden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen nun die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für diesen Bereich bislang Landwirtschaftliche Flächen dar und beinhaltet als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes „LSG Taunus“. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Teilbereich A des Bebauungsplanes) sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Teilbereich B des Bebauungsplanes).

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und umfasst Teilflächen des Baugebietes „Am Lahnberg“ südlich der Straße „Vor der Warte“. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das

Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan nicht eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden mithin nicht vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, vom Fachdienst (FD) Landwirtschaft und Forsten sowie vom FD Wasser und Bodenschutz – Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, vom Kampfmittelräumdienst – Regierungspräsidium Darmstadt sowie von Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, von Dez. 41.1 – Grundwasser, Wasserversorgung, von Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, von Dez. 42.2 – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, von Dez. 44 – Bergaufsicht, von Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde und Obere Forstbehörde und von Dez. 31 – Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen abgegeben.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfes der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

70. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereich „Am Lahnberg“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 08.04.2016).

Wetzlar und Linden, den 06.06.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Rüdiger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (06.04.2016)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Landwirtschaft und Forsten (17.03.2016)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser und Bodenschutz (08.04.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (24.03.2016)
Regierungspräsidium Gießen (07.04.2016)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 09. APR. 2016
Zur Bearbeitung

HESSEN

HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen	P22	Stadt Wetzlar-Wetzlar, B-Plan Nr. 297, Am Lahnberg
Bearbeiter/in	Herr Weber	
Durchwahl	-22	
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de	
Fax	-27	
Ihr Zeichen	Adler/Gerhard	
Ihre Nachricht vom	02.03.2016	
Datum	06.04.2016	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg", 1. Änderung sowie 70. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

I. Änderung des Flächennutzungsplanes:

1. Forstliche Belange werden nicht berührt.

II. Bebauungsplan „Am Lahnberg":

2. Dem Plangebiet ist in südwestlicher Richtung hin Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz vor gelagert. Bei den Waldflächen handelt es sich um Privatwald auf den Parzellen Gemarkung Wetzlar, Flur 32, Flst. Nr. 66, Nr. 67, Nr. 128/6 und Nr. 7/4.
3. Zur Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume halte ich auf Grund der Bestockung, der Ertragslage und der Topografie einen Waldabstand von der südwestlichen Baugrenze des Plangebietes hin zu den bereits bestehenden Waldflächen (Flst. Nr. 66, 67, 128/6, 7/4) von 20 Metern für erforderlich. Von daher darf ich Sie bitten, die Baugrenze zur Vermeidung von Gefahren sowie zur Vermeidung von Bewirtschaftungserschwernissen der angrenzenden Waldflächen entsprechend zurück zu nehmen.
4. Ebenso weise ich darauf hin, dass die Erschließungsstraße (Parzelle Nr. 132/7, Verlängerung der

Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Harald Dersch

PEFC

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (06.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sodass auf die diesbezüglichen Beschlussempfehlungen verwiesen wird.

Straße „Am Feldkreuz“) auch weiterhin für Zwecke des Waldschutzes als auch für forstbetriebliche Zwecke (z. B. Holzabfuhr, Holzernte) genutzt werden muss. Ich darf Sie bitten, dieses auch weiterhin zu ermöglichen.

Ich darf Sie höflich bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

2 / 2

283

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Landrat des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str.16
35440 Linden

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2016.03.17
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 und 30.06.2
Am Lahnberg, Wetzlar-
Wetzlar
Ansprechpartner(in):
Herr Küthe
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-1764
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-alr@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
02.03.2016
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

18. MRZ. 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", 1. Änderung und 70. Änderung des Flächennutzugnsplanes der Stadt Wetzlar
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Am Lahnberg" sollen Flächen die bisher als interne Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 dienten zu privaten Hausgärten umgenutzt werden. Der Ersatz für die wegfallenden Ausgleichsflächen soll auf landwirtschaftlichen Flächen, durch Anlage von Streuobstwiesen, geschaffen werden.

1. Der Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Anlage privater Hausgärten wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

2. Zu den weiteren Änderungen des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Küthe

***Bitte beachten Sie unsere Adressänderung

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Landwirtschaft und Forsten (17.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen insbesondere die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg" von 2006 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Flächen umgewidmet werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden oder hätten genutzt werden können. Der Hinweis betrifft insofern die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, da der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar zumindest für diesen Bereich bislang noch *Landwirtschaftliche Flächen* darstellt und dies im Zuge der 70. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 entsprechend angepasst werden soll. Hierbei darf jedoch nicht verkannt werden, dass für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und die Zulässigkeit von Vorhaben bereits die Festsetzungen des bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanes maßgeblich sind (d.h. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne Ausgleichsflächen A und B) und bereits durch diese Festsetzungen eine landwirtschaftliche Nutzungen der Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen ist. Auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes kommt es hierbei letztlich nicht an. Auch führt die vorliegende Bauleitplanung demnach zu keiner Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzungen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
08.04.2016
Unser Zeichen:
26.2/2016-BEW-23-005
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
02.03.2016
Ihr Zeichen:
Adler/ Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Vorgang: **Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 297 'Am Lahnberg' 1. Änderung sowie 70. Änderung Flächennutzungsplan in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur-Flurstück 32-13/19, 32-13/20, 32-13/21, 32-13/22, 32-13/23, 32-132/2, 32-132/3, 32-132/4, 32-132/5, 32-132/6**

Adressat: **Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die Belange der Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes folgendes festgestellt:

1. **Wasserschutzgebiete**

   Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

2. **Gewässer**

   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferrandstreifen werden nicht berührt.

3. **Grundwasser**

   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.

   Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

285

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser und Bodenschutz (08.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden" in der derzeit gültigen Fassung beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

5. Verwertung von Oberflächenwasser

Im Schriftteil und den Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes sind bereits Hinweise hierzu enthalten, wir bitten jedoch folgende Ergänzung vorzunehmen:

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist.
Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5m zum höchstgelegenen Schicht- bzw. Grundwasserleiter einhalten. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Grundwasserabstand und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Entsprechende Hinweise bitten wir in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

6. Bodenschutz

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzt (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebten Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden.
3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung nach Hess. Bauordnung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

- 2 -

286

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden entsprechende Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zu den einschlägigen diesbezüglichen Vorgaben in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits im Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung waren entsprechende Hinweise zum Bodenschutz enthalten. Zudem werden auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, das Maß der zulässigen Versiegelung zu begrenzen. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass die vorgebrachten Hinweise mangels Rechtsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung besteht im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes demnach kein weiterer Handlungsbedarf, jedoch werden zur Klarstellung weitergehende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Silke Köhler

287

- 3 -

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 357-2016**
Ihr Zeichen:	Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom:	03.03.2016
Ihr Ansprechpartner:	Rene Bennert
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	24.03.2016

Wetzlar, "Am Lahnberg", Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 297 - 1. Änderung sowie 70. Änderung des Flächennutzungsplanes, Az.: Adler / Gerhard
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (24.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes waren entsprechende Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen in den Planunterlagen enthalten. Die bisherigen Hinweise werden nunmehr ergänzt und aktualisiert. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtsplan wird in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen und Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

290



Anlage zum Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/45-2014/7
Dokument Nr.:	2016/68530
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom:	02.03.2016
Datum	07. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 70. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Lahnberg“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.03.2016, hier eingegangen am 04.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

1. Der Bereich des Wohngebiets „Am Lahnberg“ wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche zur Anlage von Hausgärten ist mit dieser Darstellung vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

2. Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Regierungspräsidium Gießen (07.04.2016)

Beschussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Schreiner, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4183

3. Zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Ebadie, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4213

4. Aus Sicht des Dezernates bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

5. In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

6. Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende FNP-Änderung nicht berührt.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

7. Zur o.g. FNP-Änderung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Ebert / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516/-4533

8. Aus Sicht des von mir zu vertretenden Belangs des Altbergbaus spricht grundsätzlich nichts gegen die Darstellung einer Wohnbaufläche mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche und Grünfläche. Ich sehe keine akute Gefahr für Leib und Leben.

293

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz II

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Zu 8: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

9. Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

10. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

11. Forstliche Belange sind durch die FNP-Änderung nicht betroffen.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Planungsrechtlicher Hinweis

12. Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -)* der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.
Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit
Josupeit

294

Landwirtschaft

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bekanntmachung der Entwurfsoffenlegung erfolgt in der gesetzlich vorgeschriebenen und auch durch die neuere Rechtsprechung bestätigten Form.

Ö 5

STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 70. Änderung
Planbereich „Am Lahnberg“, Gemarkung Wetzlar

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

EINLEITUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung

AM 30.09.2015

Bekanntgemacht

AM 29.02.2016

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
STADTRAT

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt

VOM 07.03.2016 BIS einschl. 08.04.2016

Bekanntgemacht

AM 29.02.2016

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
STADTRAT

OFFENLEGUNG
des Entwurfes in der Zeit

VOM BIS einschl.

Bekanntgemacht

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
STADTRAT

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
SEMLER
STADTRAT

WIRKSAM
seit der Bekanntmachung

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

GENEHMIGUNGSVERMERK

BEARBEITET / GEZEICHNET:

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
DER
STADT WETZLAR

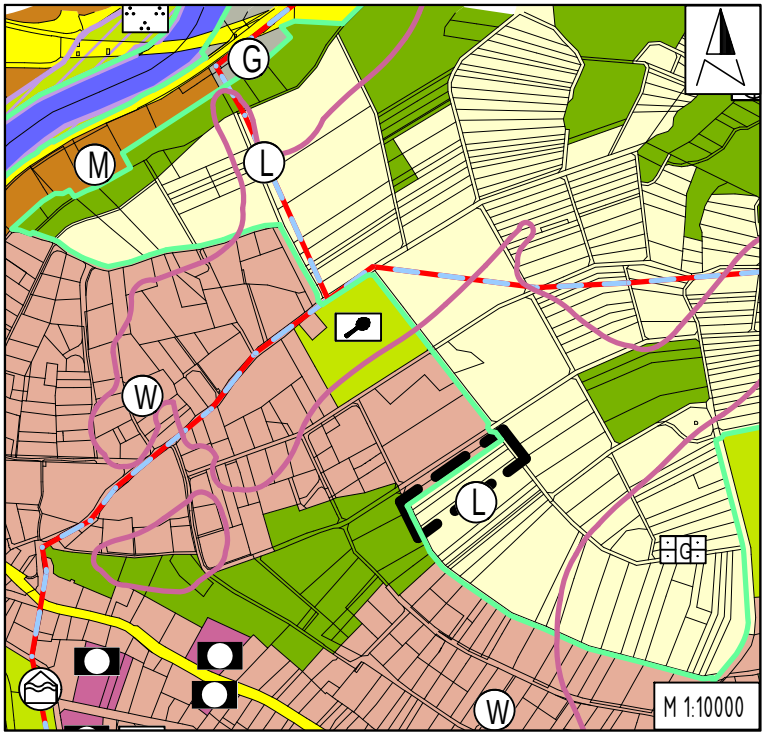
.....
AMTSLEITERIN

STADT WETZLAR

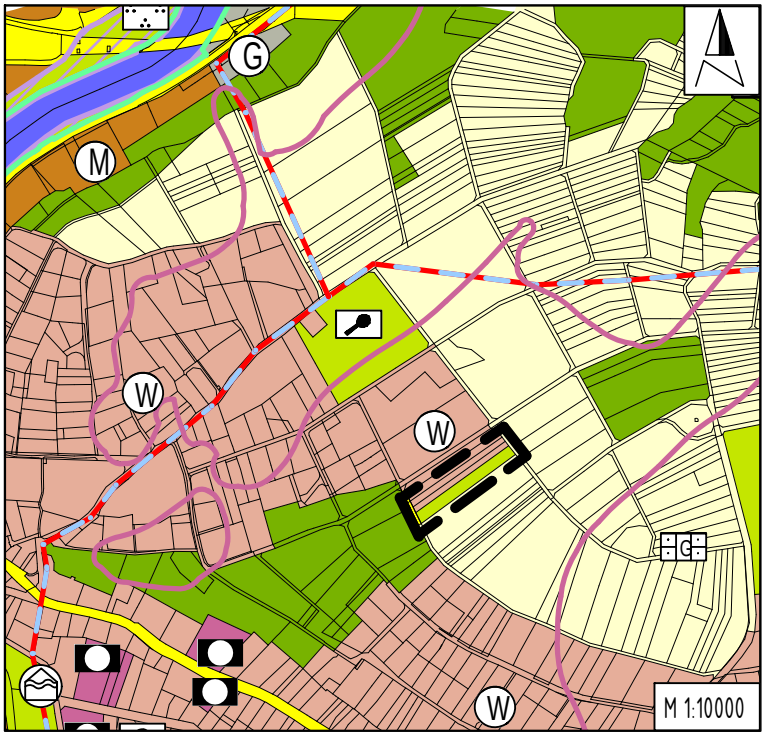
Flächennutzungsplan Wetzlar, 70. Änderung

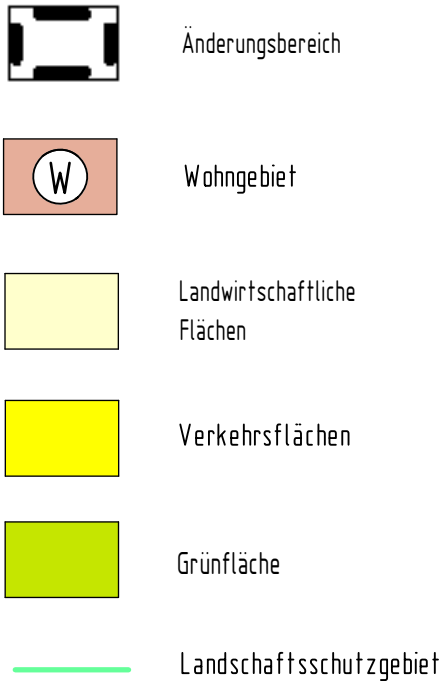
für den Bereich „Am Lahnberg“, Wetzlar

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Änderung





STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan Wetzlar, 70. Änderung
Planbereich „Am Lahnberg“, Gemarkung Wetzlar
- Begründung gem. § 2a BauGB

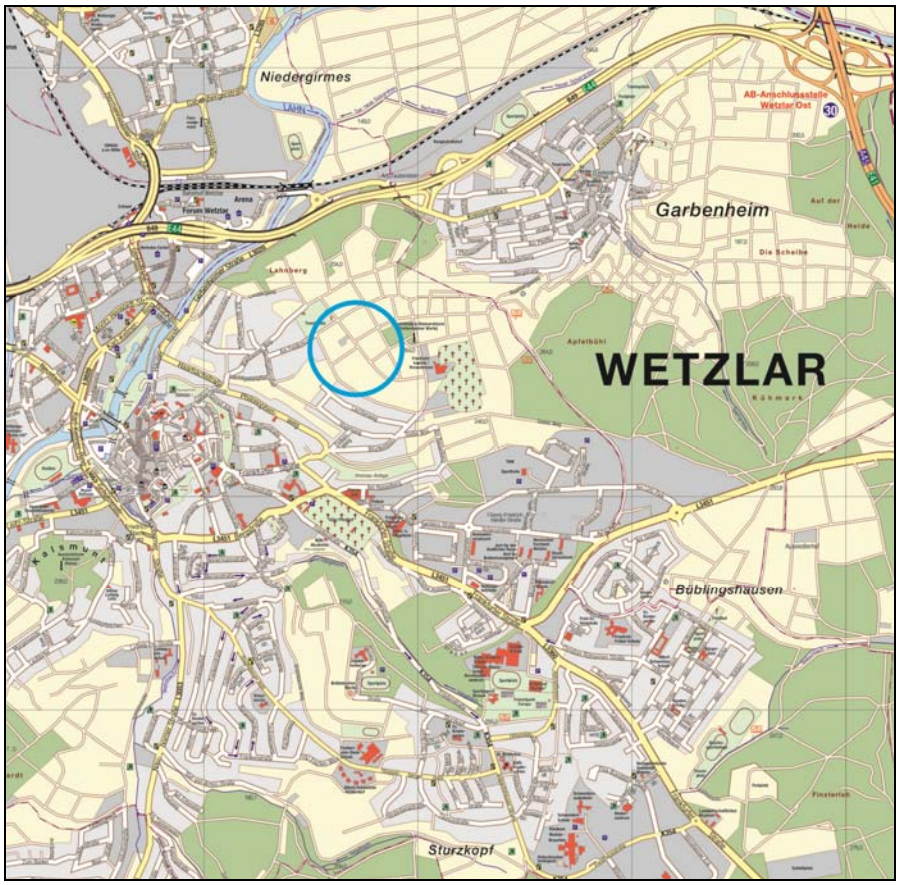
Veranlassung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ wurden 2006 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wurden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne Ausgleichsflächen festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert.
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen nun die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt für diesen Bereich bislang *Landwirtschaftliche Flächen* dar und beinhaltet als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Lage:

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und umfasst Teilflächen des Baugebietes „Am Lahnberg“ südlich der Straße „Vor der Warte“. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet.

Größe der Änderung:	Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha.
Übersichtskarte:	 genordet, ohne Maßstab
Art der Änderung:	Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
Regionalplan Mittelhessen 2010:	Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt. Aufgrund nur kleinräumiger und zum Teil maßstäblich bedingter Abweichungen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.
Derzeitige Nutzung:	Die Fläche wird derzeit als Teil der jeweiligen Baugrundstücke genutzt. Derzeit besteht das Plangebiet u.a. aus ruderalem Grünland, Vielschnittrasen, zum Teil noch im Bau befindlichen Gebäuden, zwischengelagerten Baumaterialien und Laubgehölzen.
Topographie:	Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage beträgt ca. 240 m ü.NN.
Innenentwicklung und Bodenschutz:	Die vorliegende Planung verfolgt ausschließlich das Ziel, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke wird nicht vorbereitet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht.

	Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Dem Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung und der Regelung des § 1 Abs. 5 BauGB, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, kann insofern Rechnung getragen werden.
Umweltprüfung:	Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.
Landschaftspflegerische Wertung:	Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (ruderales Grünland) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubgehölze). Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine nur geringe Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es zwar zu einer Umwidmung von Grünfläche in Hausgärten, aber auch zur Neuanpflanzung von Laubgehölzen. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.
Kompensationsmaßnahmen:	Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die vorgenommene Überplanung der im Bebauungsplan festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand insbesondere durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 neu geregelt.
Erschließung und Anbindung:	Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße „Vor der Warte“.
Immissionsschutz:	Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich entsprochen werden.

Altlasten/Hinweise:	Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen jedoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Amt für Stadtentwicklung
Stand: Entwurf - 06.06.2016

Ö 6

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	26.08.2016	0257/16 - I/86

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg" – 1. Änderung
- Entwurfsbeschluss -

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan-Entwurf verkleinert (Plan im M 1:500 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung wird als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung, der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 26.08.2016 gez. Kortlüke

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Einleitungsbeschluss zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. März bis einschließlich 08. April 2016 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 29. Februar 2016 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02. März 2016 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. April 2016.

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches werden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert. Die Flächen befinden sich jedoch nicht auf gesonderten Flurstücken, sondern umfassen jeweils die rückwärtigen Grundstücksflächen der südlich der Straße „Vor der Warte“ gelegenen Baugrundstücke und befinden sich im Privatbesitz der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes durch den Vorhabenträger ist abgeschlossen. Die Errichtung von Wohngebäuden auf den baureifen Grundstücken schreitet derzeit kontinuierlich voran.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde seitens der Eigentümer der Baugrundstücke südlich der Straße „Vor der Warte“ das Anliegen vorgetragen, die auf ihren Grundstücken festgesetzten Ausgleichsflächen als Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Die bisherige Abgrenzung dieser rückwärtigen Flächen war unter anderem durch die Grenzen des zwischenzeitlich aufgehobenen Landschaftsschutzgebietes „LSG Taunus“ sowie durch die Lage des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab und die daher einzuschränkende Bebaubarkeit begründet. Die bisherige Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft widerspricht insofern der beabsichtigten und vergleichsweise intensiveren gärtnerischen Nutzung dieser Flächen. Zudem schließt der Bebauungsplan bauliche Anlagen und somit auch Einfriedungen innerhalb dieser Flächen vollständig aus. Gleichwohl ist der durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nach wie vor entsprechend zu kompensieren.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie

für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird vollständig durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Schließlich werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und umfasst Teilflächen des Baugebietes „Am Lahnberg“ südlich der Straße „Vor der Warte“. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 32, die Flurstücke 13/18 teilweise (tlw.), 13/19, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 127/4 tlw., 132/2, 132/3, 132/4, 132/5, 132/6, 132/7 tlw. und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (8.466,5 m2). Hinzu kommen in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha sowie in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11 mit einer Größe von rd. 0,15 ha, die der Planung nunmehr als externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden (Plankarte 2). Das Biotopwertdefizit kann hiermit entsprechend kompensiert werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan von einem Bürger eingesehen. Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar, vom Fachdienst (FD) Landwirtschaft und Forsten sowie vom FD Wasser und Bodenschutz – Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, von den Naturschutzverbänden Lahn-Dill-Kreis, vom Kampfmittelräumdienst – Regierungspräsidium Darmstadt, sowie vom Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, vom Dez. 41.1 – Grundwasser, Wasserversorgung, vom Dez. 41.3 Kommunale Abwasser, Gewässergüte, vom Dez. 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, vom Dez. 42.2 – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, vom Dez. 44 – Bergaufsicht, vom Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde und Obere Forstbehörde und

Dez. 31 – Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen abgegeben.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind als Anlage der Beschlussvorlage angefügt.

Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung, der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 297

„Am Lahnberg“

1. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 08.04.2016).

Wetzlar und Linden, den 06.06.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Rüger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (06.04.2016)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Landwirtschaft und Forsten (17.03.2016)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser und Bodenschutz (08.04.2016)
Naturschutzverbände Lahn-Dill-Kreis (08.04.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (24.03.2016)
Regierungspräsidium Gießen (07.04.2016)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (06.05.2016)
Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (12.05.2016)

307

HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 09. APR. 2016
Zur Bearbeitung

HESSEN

HESSEN-FORST Forstamt Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen	P22	Stadt Wetzlar-Wetzlar, B-Plan Nr. 297, Am Lahnberg
Bearbeiter/in	Herr Weber	
Durchwahl	-22	
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de	
Fax	-27	
Ihr Zeichen	Adler/Gerhard	
Ihre Nachricht vom	02.03.2016	
Datum	06.04.2016	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“, 1. Änderung sowie 70. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

I. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Forstliche Belange werden nicht berührt.

II. Bebauungsplan „Am Lahnberg“:

1. Dem Plangebiet ist in südwestlicher Richtung hin Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz vor gelagert. Bei den Waldflächen handelt es sich um Privatwald auf den Parzellen Gemarkung Wetzlar, Flur 32, Flst. Nr. 66, Nr. 67, Nr. 128/6 und Nr. 7/4.
2. Zur Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume halte ich auf Grund der Bestockung, der Ertragslage und der Topografie einen Waldabstand von der südwestlichen Baugrenze des Plangebietes hin zu den bereits bestehenden Waldflächen (Flst. Nr. 66, 67, 128/6, 7/4) von 20 Metern für erforderlich. Von daher darf ich Sie bitten, die Baugrenze zur Vermeidung von Gefahren sowie zur Vermeidung von Bewirtschaftungserschwernissen der angrenzenden Waldflächen entsprechend zurück zu nehmen.
3. Ebenso weise ich darauf hin, dass die Erschließungsstraße (Parzelle Nr. 132/7, Verlängerung der

Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFFXXX

Leitung
Harald Dersch

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (06.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Rücknahme der Baugrenzen zur Einhaltung eines Waldabstandes wird jedoch nicht entsprochen.

Die Lage der angesprochenen südwestlichen Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtwirksamen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 und wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Zu den Privatwaldflächen in der Flur 32 besteht durch den seitlichen Grenzabstand der Baugrenze sowie der vorgelagerten Verkehrsfläche bereits ein räumlicher Abstand von mehr als 10 m, der somit zwar unterhalb der angeregten 20 m liegt, jedoch besteht für die Forderung eines Waldabstandes seit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) 2002 keine Rechtsgrundlage mehr. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die Nutzung der Verkehrsfläche bauplanungsrechtlich nicht eingeschränkt wird.

Straße „Am Feldkreuz“) auch weiterhin für Zwecke des Waldschutzes als auch für forstbetriebliche Zwecke (z. B. Holzabfuhr, Holzernte) genutzt werden muss. Ich darf Sie bitten, dieses auch weiterhin zu ermöglichen.

Ich darf Sie höflich bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber

309

2 / 2

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Landrat des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str.16
35440 Linden

18. MRZ. 2016

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2016.03.17
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 und 30.06.2
Am Lahnberg, Wetzlar-
Wetzlar
Ansprechpartner(in):
Herr Küthe
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-1764
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-alr@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
02.03.2016
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", 1. Änderung und 70. Änderung des Flächennutzugnsplanes der Stadt Wetzlar
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Am Lahnberg" sollen Flächen die bisher als interne Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 dienten zu privaten Hausgärten umgenutzt werden. Der Ersatz für die wegfallenden Ausgleichsflächen soll auf landwirtschaftlichen Flächen, durch Anlage von Streuobstwiesen, geschaffen werden.

1. Der Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Anlage privater Hausgärten wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

2. Zu den weiteren Änderungen des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Küthe

***Bitte beachten Sie unsere Adressänderung

310

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Landwirtschaft und Forsten (17.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen insbesondere die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg" von 2006 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Flächen umgewidmet werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden oder hätten genutzt werden können. Der Hinweis betrifft insofern die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, da der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar zumindest für diesen Bereich bislang noch *Landwirtschaftliche Flächen* darstellt und dies im Zuge der 70. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 entsprechend angepasst werden soll. Hierbei darf jedoch nicht verkannt werden, dass für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und die Zulässigkeit von Vorhaben bereits die Festsetzungen des bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanes maßgeblich sind (d.h. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne Ausgleichsflächen A und B) und bereits durch diese Festsetzungen eine landwirtschaftliche Nutzungen der Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen ist. Auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes kommt es hierbei letztlich nicht an. Auch führt die vorliegende Bauleitplanung demnach zu keiner Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzungen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
08.04.2016
Unser Zeichen:
26.2/2016-BEW-23-005
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
02.03.2016
Ihr Zeichen:
Adler/ Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Vorgang: **Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 297 'Am Lahnberg' 1. Änderung sowie 70. Änderung Flächennutzungsplan in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur-Flurstück 32-13/19, 32-13/20, 32-13/21, 32-13/22, 32-13/23, 32-132/2, 32-132/3, 32-132/4, 32-132/5, 32-132/6**

Adressat: **Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die Belange der Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes folgendes festgestellt:

1. **Wasserschutzgebiete**

   Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

2. **Gewässer**

   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferrandstreifen werden nicht berührt.

3. **Grundwasser**

   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.

   Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

311

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser und Bodenschutz (08.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden" in der derzeit gültigen Fassung beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

5. Verwertung von Oberflächenwasser

Im Schriftteil und den Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes sind bereits Hinweise hierzu enthalten, wir bitten jedoch folgende Ergänzung vorzunehmen:

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist.
Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5m zum höchstgelegenen Schicht- bzw. Grundwasserleiter einhalten. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Grundwasserabstand und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Entsprechende Hinweise bitten wir in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

6. Bodenschutz

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzt (vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebten Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden.
3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung nach Hess. Bauordnung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

- 2 -

312

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden entsprechende Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zu den einschlägigen diesbezüglichen Vorgaben in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits im Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes waren entsprechende Hinweise zum Bodenschutz enthalten. Zudem werden auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, das Maß der zulässigen Versiegelung zu begrenzen. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass die vorgebrachten Hinweise mangels Rechtsgrundlage nicht unmittelbar als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes demnach kein weiterer Handlungsbedarf, jedoch werden zur Klarstellung weitergehende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Silke Köhler

313

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 11. APR. 2016
Zur Bearbeitung .....

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV
Verb. LDK u. Wz, Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
E-Mail:
Jorg.ThomakaJ@forst.hessen.de
Tel.: 06441 / 87301

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aßlar, den 08. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", 1. Änderung, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

Ihr Schreiben vom 02.03.2016, Az. Adler / Gerhard;
Stellungnahmen der Verbände vom 26.04.2005 und 16.12.2005;

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar nehmen zu dem vorliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:

1. In den o. a. Stellungnahmen wiesen die Naturschutzverbände darauf hin, dass aufgrund der sehr sichtexponiert Lage des Plangebietes geeignete Maßnahmen zur Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes festgesetzt werden sollten (Eingriffsminimierung).

2. Den Hinweisen und Empfehlungen der Verbände folgt der damalige Planentwurf und die aktuellen Änderung nicht.

3. Die Ergebnisse einer solchen Planung (weithin sichtbarer Bebauung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naherholungsfunktion) sind nun gut erkennbar.

4. Die Neubebauung stellt sich als Fremdkörper in der Landschaft dar und ist durch die verbliebenen Gartenflächen kaum in das Landschaftsbild einzubinden.

5. Die nun vorgesehene Änderung verhindert nun auch eine landschaftsgerechte Einbindung im Süden des Planungsraumes.

6. Die zur Gestaltung der Gartenflächen festgesetzten Maßnahmen werden hier kaum Wirkung entfalten, zudem ist anzunehmen, dass eine Durchsetzung gegenüber den Grundstückseigentümern kaum erfolgen wird.

314

Naturschutzverbände Lahn-Dill-Kreis (08.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise zur Planungskonzeption und zum Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg" von 2006 werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Jedoch werden auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Die angesprochene derzeit weithin sichtbare Bebauung folgt insbesondere dem Umstand, dass die bereits gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen überwiegend noch nicht umgesetzt wurden, nicht zuletzt da die jeweiligen Baumaßnahmen an sich noch nicht abgeschlossen sind.

7. Aus Sicht der Verbände sollte der Planungsträger weiterhin auf eine geeignete Einbindung des Ortsrandes hinwirken (Schaffung von Pflanzgebotsflächen im Osten und Süden des Planungsraumes).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jörg Thomaka

315

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (24.03.2016)

Beschlussempfehlungen

316

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 357-2016**
Ihr Zeichen:	Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom:	03.03.2016
Ihr Ansprechpartner:	Rene Bennert
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	24.03.2016

Wetzlar, "Am Lahnberg", Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 297 - 1. Änderung sowie 70. Änderung des Flächennutzungsplanes, Az.: Adler / Gerhard
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes waren entsprechende Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen in den Planunterlagen enthalten. Die bisherigen Hinweise werden nunmehr ergänzt und aktualisiert. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtsplan wird in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen und Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

318



Anlage zum Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 09. APR. 2016
Zur Bearbeitung .....

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/43-2014/14
Dokument Nr.:	2016/68231
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom:	02.03.2016
Datum	07. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.03.2016, hier eingegangen am 04.03.2016

320

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

1. Der Bereich des Wohngebiets „Am Lahnberg“ wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Die geplante Ausweisung von Hausgärten ist mit dieser Darstellung vereinbar.

2. Der Bereich der nunmehr extern geplanten Ausgleichsflächen ist im RPM 2010 als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* enthalten. Das geplante Anlegen einer Streuobstwiese ist mit diesen Gebietskategorien grundsätzlich vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

3. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Regierungspräsidium Gießen (07.04.2016)

Beschussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Schreiner, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4183

4. Durch die Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden die von hier aus zu vertretenden Belange nicht berührt. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken..

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Ebadie, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4213

5. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Am Lahnberg" bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

6. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen des Ortsteils Wetzlar sichergestellt werden

7. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

8. In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

9. Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

10. Zur o. g. B-Planänderung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

321

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz II

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Ebert / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516/-4533

11. Aus Sicht des von mir zu vertretenden Belangs des Altbergbaus spricht grundsätzlich nichts gegen die Darstellung als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Ich sehe keine akute Gefahr für Leib und Leben. Ich bitte den Hinweis zu übernehmen, dass bei der Errichtung von Nebenanlagen im Bereich über dem Stollen, eine größere Gefahr von setzungsbedingten Schädigungen besteht. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass eine Errichtung von Geothermiesonden im Planungsbereich wegen des Altbergbaus nicht für genehmigungsfähig gehalten wird.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

12. Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Wetzlar werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

13. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

322

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

14. Die o.g. Änderung des Bebauungsplanes betrifft forstliche Belange. Außerhalb des Geltungsbereiches im Südwesten (Flur 32, FlSt. 66, 67, 128/6 und 7/4) befindet sich Wald i. S. d. § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG).

15. Der zu geringe Sicherheitsabstand zwischen den Gehölzen auf o.g. Flurstücken und der geplanten Baugrenzen birgt daher erhebliche Gefahren für Mensch und Bauwerk (umstürzende Bäume). Ich empfehle daher die Baugrenze des Geltungsbereiches parallel zum Waldrand mit einer ausreichenden Entfernung (25 m) zu legen.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Planungsrechtlicher Hinweis

16. Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -)* der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakte-

Bergaufsicht

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaft

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde

Zu 14 und 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Rücknahme der Baugrenzen zur Einhaltung eines Waldabstandes wird jedoch nicht entsprochen.

Die Lage der angesprochenen südwestlichen Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtwirksamen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 und wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Zu den Privatwaldflächen in der Flur 32 besteht durch den seitlichen Grenzabstand der Baugrenze sowie der vorgelagerten Verkehrsfläche bereits ein räumlicher Abstand von mehr als 10 m, der somit zwar unterhalb der angeregten 25 m liegt, jedoch besteht für die Forderung eines Waldabstandes seit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) 2002 keine Rechtsgrundlage mehr. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Bauleitplanung

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bekanntmachung der Entwurfsoffenlegung erfolgt in der gesetzlich vorgeschriebenen und auch durch die neuere Rechtsprechung bestätigten Form.

risieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

323

Von: Lars Mueller [mailto:l.mueller@pbgm.de]
Gesendet: Freitag, 6. Mai 2016 10:50
An: Rosenberger, Heike; Liebich, Silvia; Wein, Tobias
Cc: Junker, Gunda
Betreff: Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung - Einleitungsbeschluss

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betreff: Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung - Einleitungsbeschluss -
Anlage/n: Antrag der „Planungsgemeinschaft Vor der Warte“ Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ (Plan in M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“, M 1:1000

1. Mit Verwunderung habe ich festgestellt, dass Sie einen Einleitungsbeschluss für die og B-Planänderung getroffen haben, ohne meine Zustimmun als direkt Betroffenen dafür eingeholt zu haben.
2. Ich bin der Planungsgemeinschaft nicht beigetreten.
3. Die B-Plan Änderungen wurden mir vor dem Einreichen nicht vorgelegt.
4. Das Verfahren ist aus meiner Sicht somit formal nicht zulässig.
5. Sollten mir Kosten aus dem laufenden Verfahren oder Folgekosten entstehen, werde ich zur Abwendung dieser gezwungen sein, entsprechende Mittel einzusetzen.

Freundliche Grüße
Lars Müller
Vor der Warte 17
D-35578 Wetzlar
Tel +49.6441.770 75 25
Mobil +49.170.381 45 18

324

1

Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (06.05.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 folgt insbesondere dem Wunsch der Planungsgemeinschaft Vor der Warte, die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzten Ausgleichsflächen als Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Da die sachgerechte Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, die eine Umsetzung der Kompensationsverpflichtung vereinfacht, auch im öffentlichen Interesse der Stadt Wetzlar liegt, wurde daraufhin das Verfahren zur entsprechenden Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2006 eingeleitet. Hierbei wurden die verfahrensrechtlichen Vorschriften und Anforderungen des Baugesetzbuches und der Hauptsatzung der Stadt Wetzlar beachtet; die Vorgehensweise ist ohne weiteres städtebaurechtlich zulässig. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass auch dem Einwender im Zuge der Bebauungsplan-Änderung Vorteile bei der künftigen Nutzung seines Baugrundstückes entstehen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich der Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden im Übrigen von der Planungsgemeinschaft Vor der Warte getragen, der der Einwender nicht beigetreten ist, sodass diesbezüglich wohl auch keine Kosten entstehen.

Von: Lars Mueller [mailto:l.mueller@pbgm.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2016 17:02
An: Wunderlich, Grischa
Cc: Junker, Gunda
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung - Einleitungsbeschluss

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für das klärende Gespräch am heutigen Vormittag. Den B-Plan Änderungsentwurf wollten Sie mir per Postweg zukommen lassen.

So wie ich Ihre Erläuterungen verstanden habe, beinhaltet der jetzige Änderungsentwurf lediglich die Zaunherstellung und Reduzierung der Pflanzverpflichtungen, jedoch sind Nebenanlagen und Flächenveränderungen des Grünlandes nach wie vor ausgeschlossen.

Ich bitte um Prüfung inwieweit meine folgende Ergänzungen bereits in den B-Plan Änderungsantrag mit eingeflossen sind und ob diese im weiteren Verfahren Zustimmung finden.

1.
Die im gültigen B-Plan aufgeführten Pflanzungen sind in vollem Umfang umzusetzen, weitere individuelle Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Garten-Grabland wird gestattet.

2.
Zur Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen ist es erlaubt eine Garten-Gerätehaus in Holzbauweise mit einer max. Größe von 2 x 3 m (jeweils Außenwandlänge) und einer Höhe von 2,20 m herzustellen.

3.
Ein Stück zusammenhängende Terrassenfläche vom max. 25 m ist im Bereich der Ausgleichsfläche A gestattet, eventuell errichtete Windschutzelemente dürfen max. 2.0 hoch sein.

4.
Zuwegungen mit einer max. Breite von 8o cm zur Terrasse und Garten-Gerätehaus und eventuelle Stufen zur Überwindung der Geländegeometrie, aus künstlichen Materialien, sind zulässig.

5.
Sonstige Nebenanlagen sind, wie im gültigen B-Plan bereits dargelegt nicht gestattet.

6.
Natursteinstützmauern bis in eine Höhe von 1,5 m zur Geländemodellierung sind zulässig.

7.
Holzlager für Kaminholz sind in der Ausgleichsfläche A gestattet.

Gerne tel. wir dazu. Frau Junker habe ich mit einkopiert.

Freundliche Grüße kind regards
Lars Müller
Vor der Warte 17
35578 Wetzlar
Tel +49.170.381 45 18

1

325

Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (12.05.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Anregung wird nicht entsprochen.

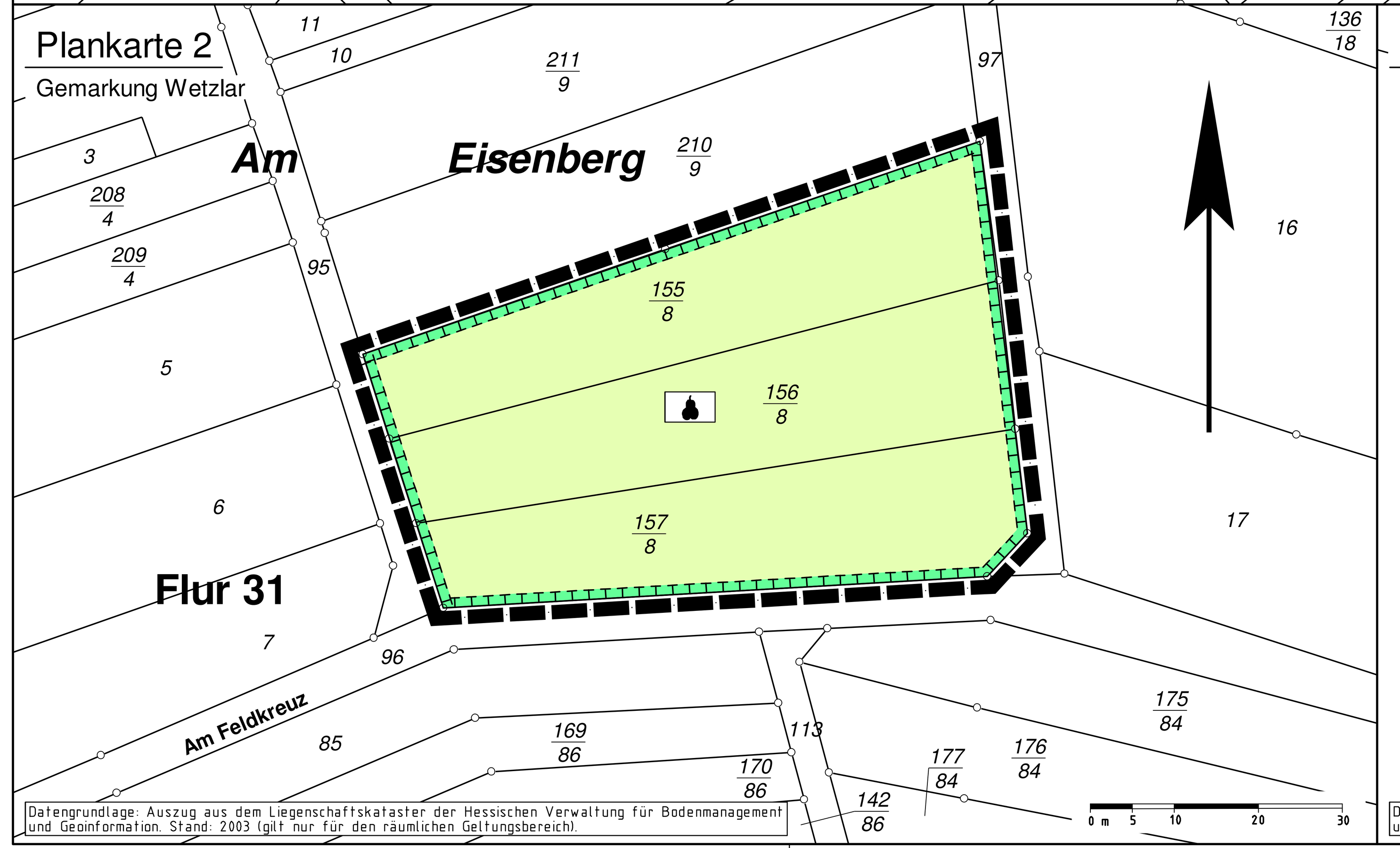
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 folgt insbesondere dem Wunsch der Planungsgemeinschaft Vor der Warte, die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzten Ausgleichsflächen als Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden daher entsprechend angepasst und auch der naturschutzrechtliche Ausgleich neu geregelt.

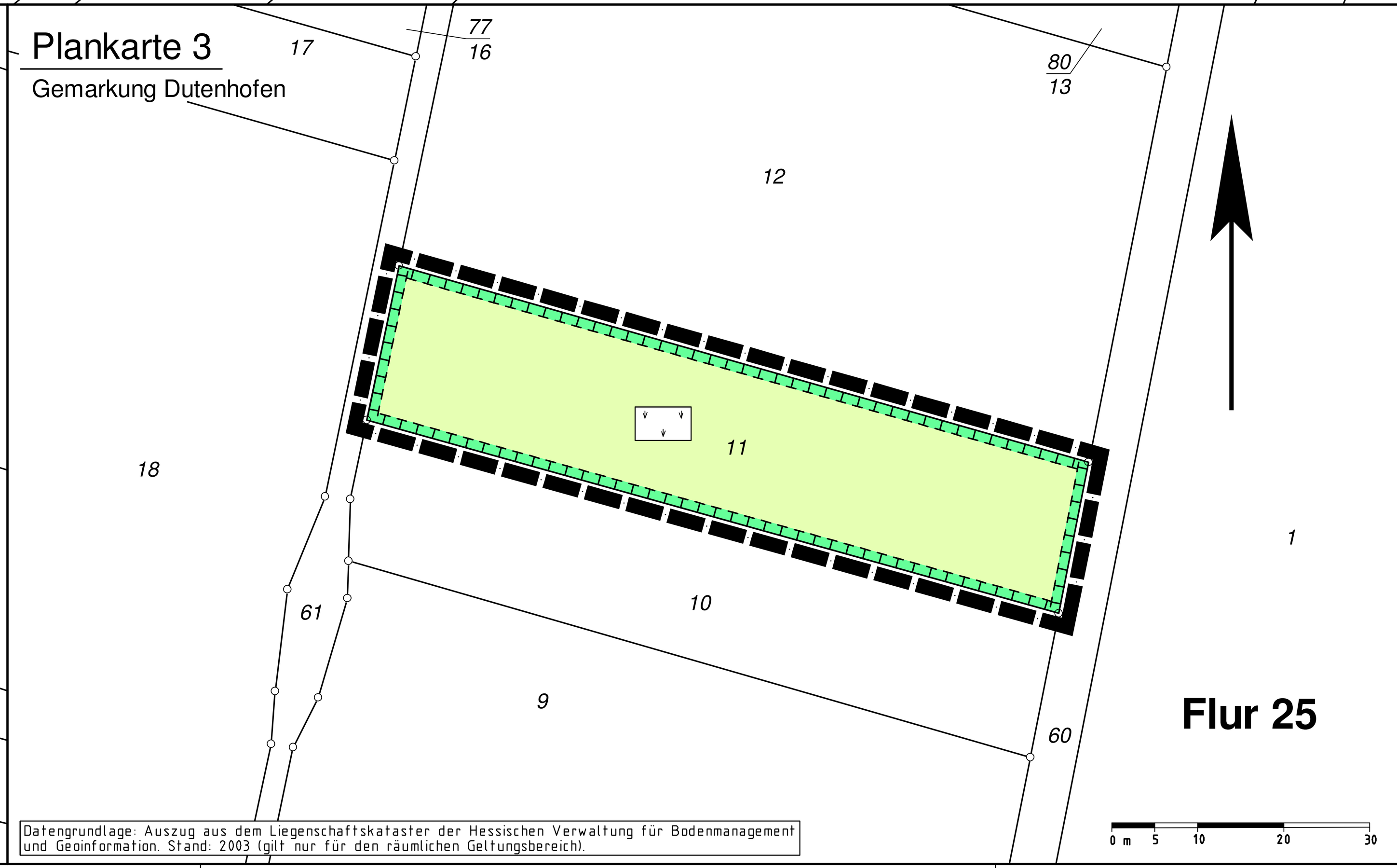
Zu 2 bis 7: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 wird die bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte interne Ausgleichsfläche B in private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten umgewidmet, sodass die künftigen Gartenbereiche bauplanungsrechtlich gesichert, aber gleichzeitig auch von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden können. Ergänzend wird daher festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um somit eine über das bislang zulässige Maß hinausgehende bauliche Nutzbarkeit insbesondere auch aufgrund der Ortsrandlage sowie zur Sicherung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen auszuschließen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt insofern zwar in der Ermöglichung einer weitergehenden Nutzbarkeit der bisherigen internen Ausgleichsflächen, aber nicht in einer gleichzeitigen Ausweitung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesen Flächen, die nicht bereits durch textliche Festsetzungen vorgesehen sind.

Ö 6







Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Zeichen	Erklärung
	Katasteramtliche Darstellungen
	Flurgrenze
Flur 32	Flurnummer
13/20	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	Planzeichen
	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
$TH_{max.}$	Traufhöhe
$FH_{max.}$	Firsthöhe
	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Grünflächen
H	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgärten
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
	Anpflanzung von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 297 "Am Lahnberg" von 2006
	Ludwigsstollen der ehem. Grube Raab

Nutzungsschablone

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$	Bauweise
1	WA	0,25	0,4	II	siehe 1.2.1	siehe 1.2.2	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,80 m. Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

1.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,50 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist je angefangene 100 m² der Maßnahmenfläche mindestens ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischung bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusäen sowie durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen.

1.6.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland" ist das vorhandene Grünland durch Nutzungsextensivierung zu Extensivgrünland zu entwickeln. Hierbei ist das Mahd-Regime der Blütezeit des Großen Wiesenknopfes anzupassen, sodass die Fläche ein mögliches Habitat für Ameisenbläulinge darstellt. Hierzu ist das vorhandene Grünland durch ein- bis zweimal jährliche Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 1. September zu pflegen; eine Düngung ist unzulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 (Ziffer 1.8.5) zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten. Der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandene Gehölzbestand sowie die gemäß Ziffer 1.8.2 anzupflanzenden Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum pro 250 m² und 1 Strauch pro 20 m². Die Anpflanzung hochwüchsiger Koniferen ist unzulässig.

1.8.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.5) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-7 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

1.8.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.5) in Form einer freiwachsenden Gehölzstruktur vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche) der Mindestqualität 8-10 zulässig. Hierbei gilt: 1 Baum pro 100 m². Die Gehölzpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer angestrebten heckenartigen Struktur zu sichern. Dies betrifft insbesondere die periodische Freistellung von Gehölz-gruppen und die bedarfsweise Fällung bzw. das Auf-den-Stock-Setzen hoch wüchsiger Bäume im Verband.

1.8.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind je Grundstück zu einem Anteil von mindestens 50 % als arten- und strukturreicher Hausgarten anzulegen und unter Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen, Stauden oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die gemäß Ziffer 1.8.3 anzupflanzenden Laubsträucher und Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

1.8.5 Artenliste 1:

Acer campestre	- Feldahorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel Rosa	canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna /	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide

Zu verwenden sind Sträucher bzw. Heister der Mindestqualität v Str., 100-150 bzw. Heister 2x v., 125-150.

Artenliste 2:

Sträucher:

Alemanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus florida	- Blüten-Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Crataegus monogyna /	- Weißdorn	Syringa div. spec.	- Flieder
Crataegus laevigata		Viburnum div. spec.	- Schneeball
Forsythia intermedia	- Forsythie	Weigelia spec.	- Weigelie

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Pyrus div. spec.	- Birne
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Cydonia oblonga	- Quitte	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Buche	Sorbus domestica	- Speierling
Juglans regia	- Walnuss	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

1.8.6 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.8.7 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

1.8.8 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mindestens 1,50 m einhalten.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über der Oberkante des vorgelagerten Gehweges zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.4 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Teilbereiche des Plangebietes wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in dem in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Lageplan, der im Original Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

4.5 Bodenbelastung und Bodenschutz

4.5.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

4.5.2 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zu beachten bzw. anzuwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der im Planungsbereich anstehende Mutterboden rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern ist. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

4.6 Baugrundverhältnisse und Bergbau

4.6.1 Auf den an den Bereich des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab angrenzenden Baugrundstücken sind vor der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

4.6.2 Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.04.2016 darauf hingewiesen, dass aus Sicht des von der Bergaufsicht zu vertretenden Belangs des Altbergbaus grundsätzlich nichts gegen die Darstellung als nicht überbaubare Grundstücksfläche spricht und dass keine akute Gefahr für Leib und Leben gesehen wird. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei einer Errichtung von Nebenanlagen im Bereich über dem Stollen grundsätzlich eine größere Gefahr von setzungsbedingten Schädigungen besteht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine Errichtung von Geothermie-Sonden im Plangebiet wegen des Altbergbaus nicht für genehmigungsfähig gehalten wird.

4.7 Sportanlagenlärm

Durch den Betrieb der in der Nähe befindlichen Tennisanlage und den damit gegebenenfalls verbundenen Störungen können keine Ersatzansprüche hergeleitet werden.

STADT WETZLAR

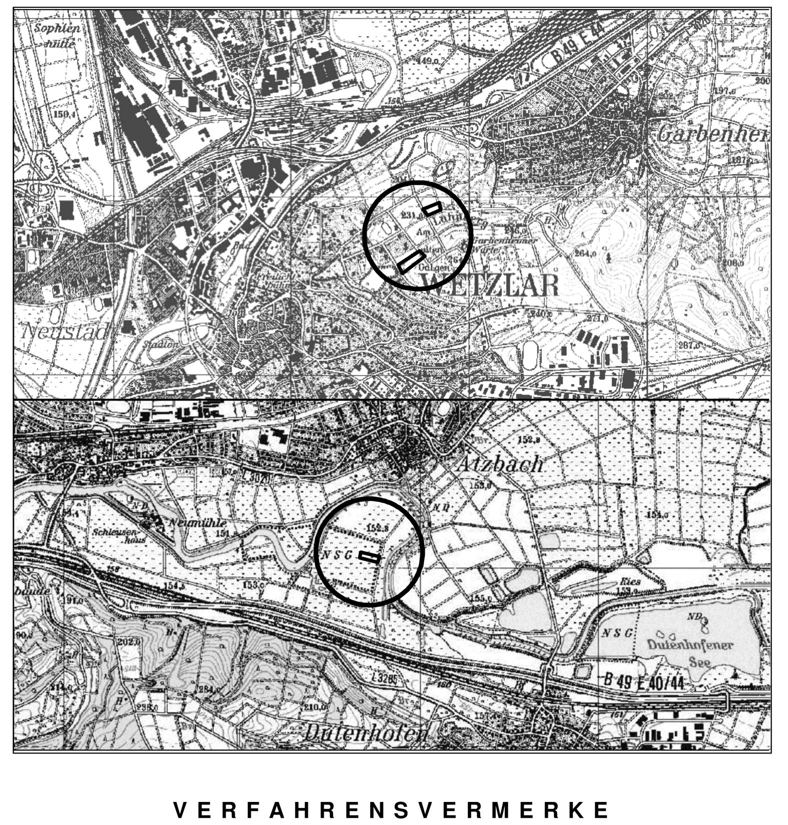
BEBAUUNGSPLAN NR.297

'Am Lahnberg'

1. Änderung

Gemarkung Wetzlar

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	**BEKANNTMACHUNG** des Einleitungsbeschlusses am 29.02.2016 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 Bekanntgemacht am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	**ENTWURFSBESCHLUSS** durch die Stadtverordnetenversammlung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Bekanntgemacht am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	**SATZUNGSBESCHLUSS** gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BEARBEITET / GEZEICHNET: **AMT FÜR STADTENTWICKLUNG** DER **STADT WETZLAR** .... AMTSLEITERIN

Planstand: Entwurf 29.07.2016

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

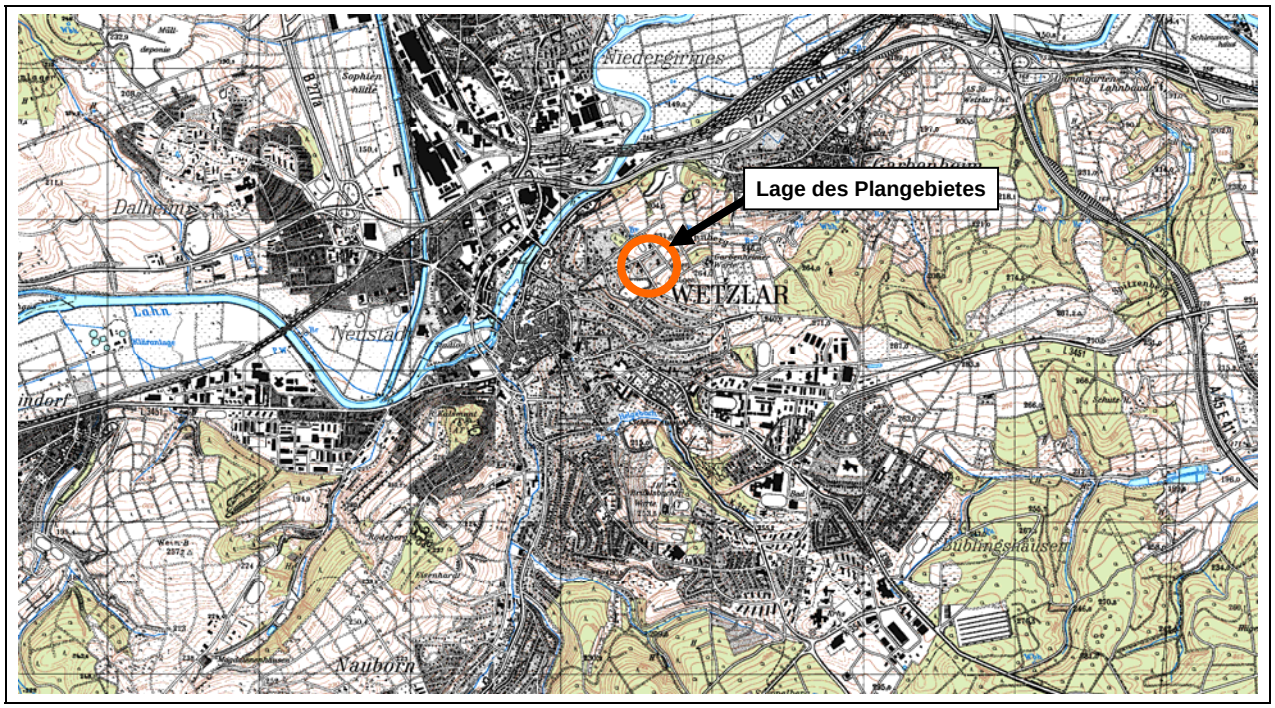
Ö 6

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Planstand: 29.07.2016 – Entwurf

Übersichtskarte



Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$	Bauweise
1	WA	0,25	0,4	II	siehe 1.2.1	siehe 1.2.2	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,80 m. Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

1.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,50 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat“ ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist je angefangene 100 m² der Maßnahmenfläche mindestens ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischung bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusäen sowie durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen.

1.6.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland durch Nutzungsextensivierung zu Extensivgrünland zu entwickeln. Hierbei ist das Mahd-Regime der Blütezeit des Großen Wiesenknopfes anzupassen, sodass die Fläche ein mögliches Habitat für Ameisenbläulinge darstellt. Hierzu ist das vorhandene Grünland durch ein- bis zweimal jährliche Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 1. September zu pflegen; eine Düngung ist unzulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 (Ziffer 1.8.4) zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten. Der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandene Gehölzbestand sowie die gemäß Ziffer 1.8.2 anzupflanzenden Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum pro 250 m² und 1 Strauch pro 20 m². Die Anpflanzung hochwüchsiger Koniferen ist unzulässig.

1.8.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.4) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-7 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

1.8.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.4) in Form einer freiwachsenden Gehölzstruktur vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche) der Mindestqualität 8-10 zulässig. Hierbei gilt: 1 Baum pro 100 m². Die Gehölzpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer angestrebten heckenartigen

Struktur zu sichern. Dies betrifft insbesondere die periodische Freistellung von Gehölzgruppen und die bedarfsweise Fällung bzw. das Auf-den-Stock-Setzen hoch wüchsiger Bäume im Verband.

1.8.4 Artenliste 1:

Acer campestre	- Feldahorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel Rosa	canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna /	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide

Zu verwenden sind Sträucher bzw. Heister der Mindestqualität v Str., 100-150 bzw. Heister 2x v., 125-150.

Artenliste 2:

Sträucher:

Alemanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus florida	- Blüten-Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Crataegus monogyna /	- Weißdorn	Syringa div. spec.	- Flieder
Crataegus laevigata		Viburnum div. spec.	- Schneeball
Forsythia intermedia	- Forsythie	Weigelia spec.	- Weigelie

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn	Pyrus div. spec.	- Birne
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Cydonia oblonga	- Quitte	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Buche	Sorbus domestica	- Speierling
Juglans regia	- Walnuss	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

1.8.5 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.8.6 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

1.8.7 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mindestens 1,50 m einhalten.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über der Oberkante des vorgelagerten Gehweges zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.4 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen

magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Teilbereiche des Plangebietes wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in dem in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Lageplan, der im Original Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

4.5 Bodenbelastung und Bodenschutz

4.5.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

4.5.2 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zu beachten bzw. anzuwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der im Planungsbereich anstehende Mutterboden rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern ist. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

4.6 Baugrundverhältnisse und Bergbau

4.6.1 Auf den an den Bereich des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab angrenzenden Baugrundstücken sind vor der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

4.6.2 Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.04.2016 darauf hingewiesen, dass aus Sicht des von der Bergaufsicht zu vertretenden Belangs des Altbergbaus grundsätzlich nichts gegen die Darstellung als nicht überbaubare Grundstücksfläche spricht und dass keine akute Gefahr für Leib und Leben gesehen wird. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei einer Errichtung von Nebenanlagen im Bereich über dem Stollen grundsätzlich eine größere Gefahr von setzungsbedingten Schädigungen besteht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine Errichtung von Geothermie-Sonden im Plangebiet wegen des Altbergbaus nicht für genehmigungsfähig gehalten wird.

4.7 Sportanlagenlärm

Durch den Betrieb der in der Nähe befindlichen Tennisanlage und den damit gegebenenfalls verbundenen Störungen können keine Ersatzansprüche hergeleitet werden.

Ö 6

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 297
„Am Lahnberg“

1. Änderung

Entwurf

Planstand: 29.07.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 6
2 Inhalt und Festsetzungen ... 7
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
2.2.1 Grundflächenzahl ... 8
2.2.2 Geschossflächenzahl ... 8
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 8
2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 9
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 9
2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 9
2.5 Verkehrsflächen ... 10
2.6 Grünflächen ... 10
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 10
3.1 Dachgestaltung ... 10
3.2 Einfriedungen ... 10
4 Wasserrechtliche Festsetzungen ... 11
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 11
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 11
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 12
6.3 Artenschutz und Schutzgebiete ... 12
7 Immissionsschutz ... 12
8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 13
9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 13
10 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen ... 15
11 Denkmalschutz ... 15
12 Hinweise und sonstige Infrastruktur ... 16
13 Bodenordnung ... 17
14 Kosten ... 17
15 Verfahrensstand ... 17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Wohngebietes im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt geschaffen. In Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete am Lahnberg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet i.S.d § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches werden im unmittelbaren Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne Ausgleichsflächen festgesetzt und diese Festsetzung durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche konkretisiert. Die Flächen befinden sich jedoch nicht auf gesonderten Flurstücken, sondern umfassen jeweils die rückwärtigen Grundstücksflächen der südlich der Straße „Vor der Warte“ gelegenen Baugrundstücke und befinden sich im Privatbesitz der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes durch den Vorhabenträger ist abgeschlossen. Die Errichtung von Wohngebäuden auf den baureifen Grundstücken schreitet derzeit kontinuierlich voran.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html (04.01.16) genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde seitens der Eigentümer der Baugrundstücke südlich der Straße „Vor der Warte“ jedoch das Anliegen vorgetragen, die auf ihren Grundstücken festgesetzten Ausgleichsflächen als Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Die bisherige Abgrenzung dieser rückwärtigen Flächen war unter anderem durch die Grenzen des zwischenzeitlich aufgehobenen Landschaftsschutzgebietes sowie durch die Lage des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab und die daher einzuschränkende Bebaubarkeit begründet.

Die bisherige Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft widerspricht insofern der beabsichtigten und vergleichsweise intensiveren gärtnerischen Nutzung dieser Flächen. Zudem schließt der Bebauungsplan bauliche Anlagen und somit auch Einfriedungen innerhalb dieser Flächen vollständig aus. Gleichwohl ist der durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nach wie vor entsprechend zu kompensieren.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Schließlich werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 32, die Flurstücke 13/18 teilweise (tlw.), 13/19, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 127/4 tlw., 132/2, 132/3, 132/4, 132/5, 132/6, 132/7 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Straße „Vor der Warte“ sowie Baugebiet „Am Lahnberg“
Westen:	Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand
Süden:	Grünland und Freiflächen
Osten:	Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (8.466,5 m^2).

Hinzu kommen in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha (rd. 3.045 m²) sowie in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11 mit einer Größe von rd. 0,15 ha (1.497 m^2), die der Planung nunmehr als externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden (Plankarte 2 und 3).

Bereich des Plangebietes





Eigene Aufnahmen (09/2015)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt. Aufgrund nur kleinräumiger und zum Teil maßstäblich bedingter Abweichungen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, zumal durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 keine Erweiterung der Zulässigkeit einer baulichen Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen erfolgt, sondern ausschließlich eine vergleichsweise intensivere Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als Hausgärten bauplanungsrechtlich zugelassen wird.

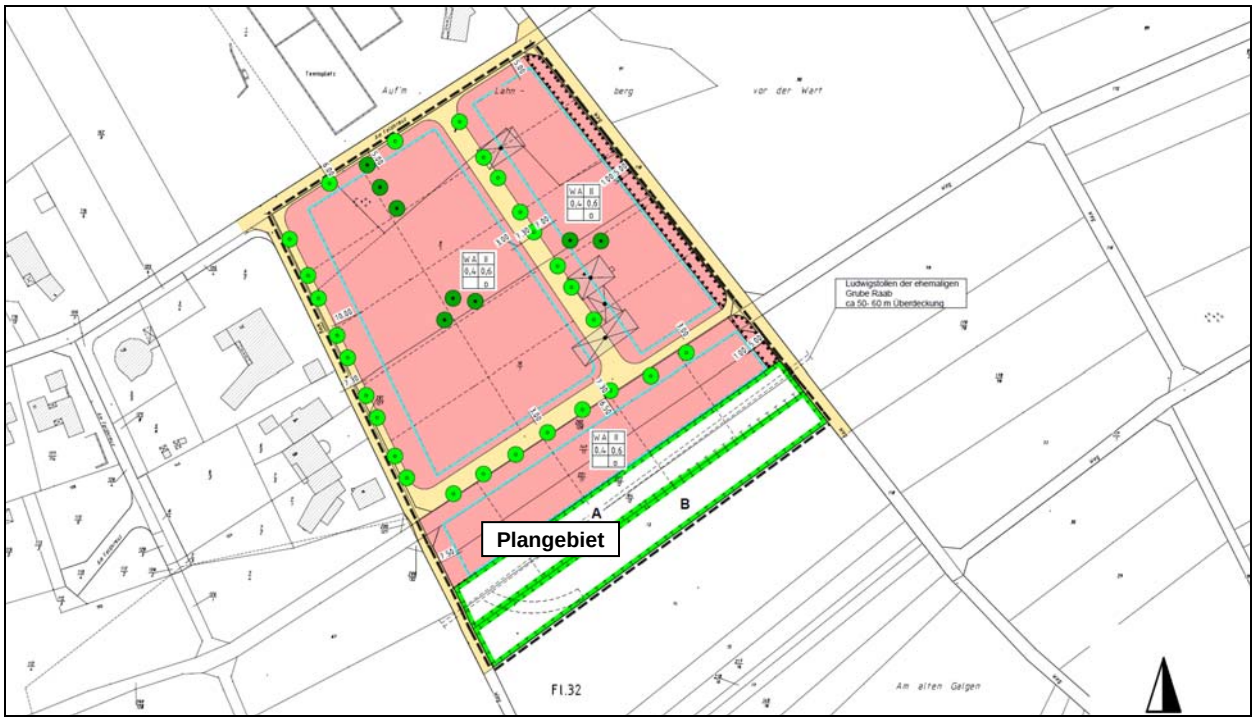
Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 07.04.2016 darauf hingewiesen, dass die geplante Ausweisung von Hausgärten mit der regionalplanerischen Darstellung vereinbar ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der nunmehr extern geplanten Ausgleichsflächen (Plankarte 2) im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt ist und dass das geplante Anlegen einer Streuobstwiese mit diesen Gebietskategorien grundsätzlich vereinbar ist.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes bislang *Landwirtschaftliche Flächen* dar und beinhaltet als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Das Plangebiet ist Teil des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006**, der für den Bereich des Plangebietes bereits Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Ausgleichsflächen festsetzt.

Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt jedoch ausschließlich das Ziel, bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke wird hingegen nicht vorbereitet, vielmehr wird ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weiterhin **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte interne Ausgleichsfläche A wird vorliegend in nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch entsprechend den bisherigen Festsetzungen fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, d.h. dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität als Wohngebiet entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes hinsichtlich ihres Flächenbedarfes, Verkehrsaufkommens oder Emissionsverhaltens nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,25** fest. Zwar wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt, da jedoch im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erfolgen soll, wird die Grundflächenzahl entsprechend um das Maß reduziert, das durch die Änderung der Berechnungsgrundlage rechnerisch an zusätzlich zulässiger Versiegelung zu erwarten wäre. Die Festsetzung ermöglicht jedoch weiterhin eine Bebauung, in der bereits bislang zulässigen städtebaulichen Dichte.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Zwar wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 festgesetzt, entsprechend den vorgenannten Ausführungen wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung jedoch auch die Geschossflächenzahl um das Maß reduziert, das durch die Änderung der Berechnungsgrundlage rechnerisch an zusätzlich zulässiger Bebaubarkeit zu erwarten wäre.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet demnach die Traufhöhe sowie die Firsthöhe fest. Die maximal zulässige **Traufhöhe** beträgt 6,80 m. Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen. Die maximal zulässige **Firsthöhe** beträgt 5,50 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Der Verlauf der Baugrenzen sowie Lage und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 unverändert übernommen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 wird jedoch diesbezüglich festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um somit eine über das bislang zulässige Maß hinausgehende bauliche Nutzbarkeit insbesondere auch aufgrund der Ortsrandlage sowie zur Sicherung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen auszuschließen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt.

2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich zulässige Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

2.5 Verkehrsflächen

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 werden einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

2.6 Grünflächen

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 wird die bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte interne Ausgleichsfläche B in private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung **Hausgärten** umgewidmet, sodass die künftigen Gartenbereiche bauplanungsrechtlich gesichert, aber gleichzeitig auch von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden können. Ergänzend wird daher festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen.

3.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung. Entsprechend den bisherigen Festsetzungen sind demnach Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15° mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen zudem einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mindestens 1,50 m einhalten. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden und geplanten Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen reduziert und nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass straßenseitige Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über der Oberkante des vorgelagerten Gehweges zulässig sind.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 eine wasserrechtliche Satzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes integriert worden. Festgesetzt wird demnach, dass zur Schonung der Trinkwasserreserven das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen ist. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Das Plangebiet liegt mit einer fußläufigen Entfernung von 400-500 m zur nächsten Linienbushaltestelle („Neuer Friedhof“) jedoch außerhalb des Einzugsbereiches, der nach den Empfehlungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) für Haltestellen in Kernbereichen und Randbereichen gilt. Die nächste über das Gemeindestraßennetz erreichbare Haltestelle („Wöllbacher Tor“) liegt in einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m zum Plangebiet.

Die **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Straße „Vor der Warte“. Jedoch werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ nunmehr ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die jetzt vorgenommene Überplanung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Zuordnung externer **Ausgleichsflächen** neu geregelt. Zugeordnet werden in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha sowie in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11 mit einer Größe von rd. 0,15 ha, die nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit jeweiligen Entwicklungszielen festgesetzt werden (Plankarte 2 und 3). Das Biotopwertdefizit kann hiermit entsprechend kompensiert werden. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Ergänzend zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Ausführungen zum Anlass und zur Notwendigkeit der Untersuchung, zu den rechtlichen Grundlagen und zum methodischen Vorgehen erstellt. Demnach erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Planung als Potenzialabschätzung hinsichtlich der Betroffenheit der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse mit Prüfung von Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen sind. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte zwar möglich, das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann nach der Prüfung für das Rebhuhn sowie „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus jedoch ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden nicht nötig. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann nach der Prüfung auch für Girlitz, Goldammer, Stieglitz und Wacholderdrossel bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen, Neupflanzung von Streuobst und Erhalt von Gehölzstrukturen) ausgeschlossen werden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 wurden die Grenzen des damals noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Schutzgebietsverordnung wurde jedoch zwischenzeitlich aufgehoben, während das Plangebiet auch keine sonstigen **Schutzgebiete** nach nationalem oder europäischem Recht berührt.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und des im Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung, die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne und städtebaulicher Verträge sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Seitens des Amtes für Brandschutz der Stadt Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 16.03.2016 darauf hingewiesen, dass bei der Planung für die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 eine **Löschwassermenge von 48 m^3/h** für die Dauer von zwei Stunden vorgehalten werden muss. Die Abstände zwischen den Hydranten müssen kleiner als 150 m sein. Die Straßen im gesamten Gebiet sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (siehe Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG ist jedoch entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine wasserrechtliche Satzung zur Verwertung von anfallendem Dachflächenwasser in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 integriert worden (siehe *Kapitel 4*).

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 08.04.2016 darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen sichergestellt werden muss, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Zudem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Versickerungsanlagen müssen schließlich einen Mindestabstand von 1 m zum höchstgelegenen Schicht- bzw. Grundwasserleiter einhalten. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Grundwasserabstand und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von privaten Fußwegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätzen und Terrassen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen jedoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Lageplan Kampfmitteluntersuchung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Teilbereiche des Plangebietes wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in dem oben dargestellten Lageplan, der im Original Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Auf den an den Bereich des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab angrenzenden Baugrundstücken sind vor der Bebauung entsprechende **Baugrunduntersuchungen** durchzuführen. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.04.2016 darauf hingewiesen, dass aus Sicht des von der **Bergaufsicht** zu vertretenden Belangs des Altbergbaus grundsätzlich nichts gegen die Darstellung als nicht überbaubare Grundstücksfläche spricht und dass keine akute Gefahr für Leib und Leben gesehen wird.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei einer Errichtung von Nebenanlagen im Bereich über dem Stollen grundsätzlich eine größere Gefahr von setzungsbedingten Schädigungen besteht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine Errichtung von Geothermie-Sonden im Plangebiet wegen des Altbergbaus nicht für genehmigungsfähig gehalten wird.

Seitens HessenForst, Forstamt Wetzlar, wird in der Stellungnahme vom 06.04.2016 darauf hingewiesen, dass dem Plangebiet in südwestlicher Richtung hin Wald i.S.d. § 2 Hessisches Waldgesetz vorgelagert ist. Bei den **Waldflächen** handelt es sich um Privatwald in der Gemarkung Wetzlar, Flur 32, Flurstücke 66, 67, 128/6 und 7/4. Auf mögliche Gefahren durch gegebenenfalls umstürzende Bäume wird hingewiesen. Ferner wurde seitens HessenForst darauf hingewiesen, dass die Verlängerung der Straße Am Feldkreuz auch weiterhin für Zwecke des Waldschutzes als auch für forstbetriebliche Zwecke (z.B. Holzabfuhr, Holzernte) genutzt werden muss.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 30.09.2015, Bekanntmachung: 29.02.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:** 07.03.2016 – 08.04.2016, Bekanntmachung: 29.02.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:** Anschreiben: 02.03.2016, Frist: 08.04.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 29.07.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 27.01.2016

Planungsbüro Dipl.-Geograph Holger Fischer Stadt- und Landschaftsplanung Konrad-Adenauer-Str. 16 35440 Linden Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30

Ö 6

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung
sowie zur 70. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

Planstand: 29.07.2016

Bearbeitung:

Tanja Romeike, M.Sc. Biologie

Inhalt

1 Einleitung ... 4

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans ... 4

1.1.1 Ziele des Bauleitplans ... 4

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens ... 4

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans ... 5

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden ... 6

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung ... 6

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 7

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ... 7

1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ... 8

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich 8

2.1 Boden und Wasser ... 8

2.2 Klima und Luft ... 10

2.3 Tiere und Pflanzen ... 10

2.4 Artenschutzrechtliche Belange ... 11

2.5 Biologische Vielfalt ... 13

2.6 Landschaftsbild ... 13

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete ... 14

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ... 14

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 14

2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ... 14

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 15

3.1 Kompensationsbedarf ... 15

3.2 Eingriffskompensation ... 16

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung ... 19

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ... 19

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 20

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben ... 20

8 Anlagen ... 23

Vorbemerkungen

In der Gemarkung Wetzlar ist die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ geplant. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Für weitere Ausführungen wird auf die Ausführungen in Kap. 1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße „Vor der Warte“ sowie dem Baugebiet „Am Lahnberg“ begrenzt. Östlich grenzen ein Erschließungsweg und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich wird das Plangebiet von Grünland und Freiflächen begrenzt. Im Westen grenzen die Straße „Am Feldkreuz“ sowie Freiflächen und Gehölzbestand an das Plangebiet. Derzeit besteht das Plangebiet u.a. aus ruderalem Grünland, Vielschnittrasen, Gebäuden (zum Teil im Bau), zwischengelagerten Baumaterialien und Laubgehölzen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)[1] in der Untereinheit 302.0 „Wetzlarer Hintertaunus“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Die Höhenlage beträgt ca. 240 m ü. NN.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet). Quelle: GoogleMaps (19.01.2016).

[1] Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Teil als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum Teil als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Schließlich werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 einzelne städtische Flurstücke in der südlichen Verlängerung der Straße „Am Feldkreuz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen weiterhin nicht Teil der privaten Baugrundstücke sind, sondern als öffentliche Flächen der verkehrlichen Erschließung dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,25.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung). Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wird auf ein Maß von Z = II festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin umfangreiche grünordnerische Festsetzungen in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 und bestimmt zunächst, dass mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Verwendung der Begrifflichkeit der „Grundstücksfreiflächen“ eine vereinfachte Anwendung der Festsetzung angestrebt. Berechnungsgrundlage ist hierbei der Flächenanteil des Allgemeinen Wohngebietes auf dem jeweiligen Baugrundstück abzüglich der rechnerisch maximal zulässigen Versiegelung nach der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen gesetzlichen Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Der verbleibende Flächenanteil gilt als Grundstücksfreifläche und ist zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist zur Eingrünung hingegen eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen in Form einer freiwachsenden Gehölzstruktur vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist schließlich für je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,5 ha (4.648 m²). Hinzu kommen in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,2 ha (1.993 m²), die der Planung nunmehr als externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden (Plankarte 2).

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes bislang *Landwirtschaftliche Flächen* dar und beinhaltet als nachrichtliche Übernahme die Grenzen des zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von 2006 noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und privaten Grünflächen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Grünflächen* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.10 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- *Immissionsschutz*

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und des im Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

- *Abfälle*

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

- *Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung*

Zur Schonung der Trinkwassereserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung, die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne und städtebaulicher Verträge sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden

Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die nunmehr vorgesehene Umwidmung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen gemäß dem anzunehmenden Zielzustand wird durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dahingehend reduziert, dass die Änderung der Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Zuge der Umwidmung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet keine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke begründet, sondern ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht wird. Daher werden auch ergänzend Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen getroffen.

Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Darüber hinaus wird auf die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung sowie auf die Ausführungen in Kapitel 5 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ((HMUELV, 2011[2]) beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Dazu werden dem Bodenschutz zuträgliche Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben.

[2] HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 5417 „Wetzlar“) wird das Plangebiet aus Böden aus Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden eingenommen. Dies sind Böden aus äolischen Sedimenten mit erwartungsgemäß sehr hohem Ertragspotenzial. Das Plangebiet besitzt ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads (nach HMUELV, 2011) des Plangebiets. Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären.

Generell ist dies ein Standort mit hohem Wasserspeicherungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

Eingriffsbewertung

Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung von Fläche gestattet, ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

Darüber hinaus sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

2.2 Klima und Luft

Veränderungen des Klimas für die angrenzende Ortslage sind nicht zu erwarten. Weiterhin werden sich die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes positiv auf das Kleinklima vor Ort auswirken. Hierunter ist neben der Begrünung der Grundstücksfreiflächen insbesondere die Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten, einheimischen Laubstrauchhecke entlang der südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zu nennen.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden im November 2015 und im Januar 2016 Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in einer Bestandskarte dargestellt (vgl. Anhang).

Der Geltungsbereich des Plangebiets besteht derzeit aus Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie überwiegend ruderalem Grünland mit Laub- und Nadelgehölzen. Ein Teil des Grünlandes wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt.



Abb. 2: Blick über das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Rechts: Wohnbebauung (im Bau).



Abb. 3: Blick über das Plangebiet von Süd nach Nord. Im Hintergrund: Wohnbebauung (im Bau).



Abb. 4: Blick über das Plangebiet im Westen mit Laubgehölzen. Im Hintergrund: Erdaushub.



Abb. 5: Blick über das Plangebiet mit Wohnbebauung und Laubgehölzen im Hintergrund.

Im Plangebiet befinden sich u.a. die nachfolgend aufgeführten Pflanzen- und Gehölzarten:

Cirsium spec.	Kratzdistel
Dactylis glomerata	Knaulgras
Fagus spec.	Buche
Geranium rotundifolium	Rundblättriger Storchschnabel
Malus spec.	Apfel
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Rubus fruticosus	Brombeere

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (ruderales Grünland) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Laubgehölze).

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es zu einer Umwidmung von Grünfläche in Hausgärten, aber auch zur Neuanpflanzung von Laubgehölzen.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“[3] durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausge-

[3] Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

nommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bezüglich der detaillierten Ergebnisse wird auf das Gutachten selbst verwiesen, welches der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden kann:

Aufgrund des Zeitpunkts an Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase sind systematische faunistische Erhebungen nicht mehr möglich, daher wurde eine Potentialabschätzung unter Berücksichtigung von Geländebegehungen durchgeführt.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf.

*Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Girlitz**, **Goldammer**, **Rebhuhn**, **Stieglitz** und **Wacholderdrossel** sowie die Fledermausarten „**Bartfledermaus**“, **Breitflügelfledermaus**, **Großer Abendsegler**, **Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für das **Rebhuhn** sowie „**Bartfledermaus**“, **Breitflügelfledermaus**, **Großer Abendsegler**, **Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations- Maßnahmen werden nicht nötig (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“).*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für **Girlitz**, **Goldammer**, **Stieglitz** und **Wacholderdrossel** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen (artspezifische Angaben: siehe Prüftabelle):*

Vögel

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.*
- *Neupflanzung von Streuobst.*
- *Erhalt von Gehölzstrukturen.*

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Maßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches

gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ[4]

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie zum Teil ungepflegten Hausgärten mit Laub- und Nadelgehölzen geprägt. Ein Teil der Gartenfläche wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt.

Mit der vorliegenden Planung wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Festsetzung zur Eingrünung, insbesondere der geplanten Gehölzpflanzungen am südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Rand und dem prägenden Bestand im Westen (Gehölzstrukturen angrenzend zum Geltungsbereich) ergeben sich im Rahmen der

[4] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. In ca. 2,1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Würzberg bei Garbenheim“. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 und Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 „Weinberg bei Wetzlar“ in ca. 3,0 km südwestlicher Entfernung. In ca. 615 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill“.

Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete erfolgt und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes gegeben.

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Wohnen bzw. Siedlung*

Das Plangebiet grenzt südlich an ein bestehendes Wohngebiet. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Somit sind keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

- *Erholung*

Bedingt durch die Strukturarmut des Plangebietes und der direkt an ein Wohngebiet angrenzenden Lage weist dieses nur eine sehr eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante Ausweisung als Hausgärten ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen. Die Flächen wurden bereits durch den Bebauungsplan von 2006 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität kommen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV)[5] des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2).

Für die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von 31.500 Punkten.

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand (Planung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan)						
11.221	Grünfläche mit Gehölzen	14	2.318		32.452	
02.400	Heckenpflanzung	27	2.330		62.910	
Vorgesehene neue Planung						
11.221	Freiflächen, gärtnerisch gepfl. (Gärten)	14		4.538		63.532
10.520	Straßenverkehrsfläche	3		110		330
Summe			**4.648**	**4.648**	**95.362**	**63.862**
Biotopwertdifferenz					**-31.500**	

[5] DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBI. I S. 624), Wiesbaden.

3.2 Eingriffskompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die jetzt vorgenommene Überplanung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Festsetzung externer **Ausgleichsflächen** neu geregelt. Dies umfasst zunächst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha, die nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat“ festgesetzt werden (Plankarte 2). Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und gehen auch künftig nicht in städtisches Eigentum über. Die Pflicht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird daher über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und der Planungsgemeinschaft Vor der Warte einschließlich deren Rechtsnachfolger in der erforderlichen Form gesichert.

Derzeit bestehen die Ausgleichsflächen aus jungem, ruderalem Grünland, Laubgehölzen (Zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*, Hartriegel *Cornus* spec.) und einer Brennnesselflur. Folgende Pflanzenarten wurden während zwei Geländebegehungen im November 2015 und Juli 2016 als charakteristisch aufgenommen:

Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Gewöhnlicher Odermennig (vereinzelt)
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Dactylis glomerata	Knaulgras
Galeopsis tetrahit	Gemeiner Hohlzahn
Galium album	Weißes Labkraut
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Plantago major	Breitwegerich
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Taxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium pratense	Rot-Klee
Urtica dioica	Brennnessel (vereinzelt)
Vicia sepium	Zaun-Wicke



Abb. 6: Blick über die Ausgleichsfläche von Westen nach Osten.



Abb. 7: Blick auf die Laubgehölze im nordöstlichen Bereich der Ausgleichsfläche.



Abb. 8: Blick über den nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche Blick Richtung Westen mit Laubgehölzen am linken Rand.



Abb. 9: Blick über die Ausgleichsfläche von Südosten nach Nordwesten.

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt ohne Aufführung der im Gebiet befindlichen Laubgehölze (rd. 129 m²) und ohne die Brennnesselflur (rd. 53 m²), da diese auch nach Anlage der Streuobstwiese erhalten werden.

Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ - 1. Änderung, Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m²	Fläche je Nuzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
09.130	Ruderales Grünland (jung)*	21	2.863		60.119	
Planung						
03.120	Streuobstwiese neu angelegt**	30		2.863		85.884
Summe			**2.863**	**2.863**	**60.119**	**85.884**
Biotopwertdifferenz					**+25.765**	

*: Abwertung gegenüber Grundtyp aufgrund Artenarmut (entspricht Intensivgrünland).

**: Aufwertung um 7 Punkte durch artenreiche, regionaltypische Wiesen-Neueinsaat.

Innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist je angefangene 100 m² der Maßnahmenfläche mindestens ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischung (Regio-Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann) bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusäen sowie durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen.

Die vorhandenen Laubgehölze und die vorhandene Ruderalflur sind zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der drei Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit ruderalem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat“ eine Aufwertung von 25.765 Punkten.

Zum Ausgleich der weiterhin fehlenden 5.735 Punkte wird außerdem in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11, mit einer Größe von 1.497 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt (Plankarte 3).

Das Grundstück befinden sich in privatem Eigentum und geht auch künftig nicht in städtisches Eigentum über. Die Pflicht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird daher auch hier über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und der Planungsgemeinschaft Vor der Warte einschließlich deren Rechtsnachfolger in der erforderlichen Form gesichert.

Derzeit besteht die Ausgleichsfläche aus mäßig-intensivem Grünland. Folgende Pflanzenarten wurden während einer Geländebegehung im Juli 2016 als charakteristisch aufgenommen:

Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf (viel)
Taxacum officinale	Löwenzahn



Abb. 10: Blick von der Mitte der Ausgleichsfläche Richtung Osten.



Abb. 11: Blick über die Ausgleichsfläche Richtung Osten.

Tab. 4: Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ - 1. Änderung, Flurstück 11

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m²	Fläche je Nuzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.310/ 06.320	Mäßig-intensives Grünland*	36	1.497		53.892	
Planung						
06.310	Extensivgrünland**	40		1.497		59.880
Summe			**1.497**	**1.497**	**53.892**	**59.880**
Biotopwertdifferenz					**+5.988**	

*: Interpolation von KV-Nr. 06.310 und 06.320 aufgrund Artenarmut.

**: Abwertung um 4 BWP/m² aufgrund der benötigten Entwicklungszeit.

Das innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandene Grünland ist durch Nutzungsextensivierung zu Extensivgrünland zu entwickeln. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass das Mahdregime der Blütezeit des Großen Wiesenknopfes angepasst wird, sodass die Fläche ein mögliches Habitat für Ameisenbläulinge darstellt. Hierzu ist das vorhandene Grünland durch ein- bis zweimal jährliche Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 1. September zu pflegen.

Die Fläche befindet sich in dem Vogelschutzgebiet Nr. 5417-401 „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ und in dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Das Naturschutzgebiet „Auloch von

Dutenhofen und Sändchen von Atzbach“ befindet sich in ca. 75 m westlicher Entfernung. Als seltene dort vorkommende Tierart wird u.a. der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling aufgeführt. Eine Anpassung des Mahdregimes an die Blütezeit des Großen Wiesenknopfes auf der Ausgleichsfläche kann zu einer Erweiterung des Fortpflanzungshabitates für den im angrenzenden Naturschutzgebiet vorkommenden Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling führen.

Unter Berücksichtigung des Flurstücks 11 mit mäßig-intensivem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Extensivgrünland“ eine Aufwertung von 5.988 Punkten. Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung zu kompensierende Biotopwertdefizit von 31.500 Punkten kann unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen somit vollständig ausgeglichen werden.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

- *Bei Durchführung:*

Bei Durchführung der Planung geht im Eingriffsgebiet ein kleiner Teil einer Grünfläche mit Gehölzen verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

- *Bei Nicht-Durchführung:*

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 weiter umgesetzt wird.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt jedoch ausschließlich das Ziel, bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt hingegen nicht, vielmehr wird ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden.

Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Stadtverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: In der Gemarkung Wetzlar ist die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geplant. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen die bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum einen als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und zum anderen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Das Planziel der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbaufläche sowie von Grünflächen. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Wetzlarer Kernstadt. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,5 ha.

Boden und Wasser: Laut Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet aus Böden aus Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden eingenommen. Dies sind Böden aus äolischen Sedimenten. Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser-

schutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung von Fläche gestattet, ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Klima und Luft: Veränderungen des Klimas für die gesamte Ortslage sind nicht zu erwarten. Weiterhin werden sich die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes positiv auf das Kleinklima vor Ort auswirken. Hierunter ist neben der Begrünung der Grundstücksfreiflächen insbesondere die Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten, einheimischen Laubstrauchhecke entlang der südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zu nennen.

Tiere und Pflanzen: Der Geltungsbereich des Plangebiets besteht derzeit aus Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie überwiegend ruderalem Grünland mit Laub- und Nadelgehölzen. Ein Teil des Grünlandes wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt. Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

Artenschutzrecht: Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Demnach erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Planung als Potenzialabschätzung hinsichtlich der Betroffenheit der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse mit Prüfung von Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen sind. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte zwar möglich, das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann nach der Prüfung für das Rebhuhn sowie „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abensegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus jedoch ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden nicht nötig. Das Eintreten der Verbotstatbestände kann nach der Prüfung auch für Girlitz, Goldammer, Stieglitz und Wacholderdrossel bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen, Neupflanzung von Streuobst und Erhalt von Gehölzstrukturen) ausgeschlossen werden.

Landschaft: Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird derzeit von Wohnbebauung (zum Teil noch im Bau) sowie zum Teil ungepflegten Hausgärten mit Laub- und Nadelgehölzen geprägt. Ein Teil der Gartenfläche wird als Lagerfläche der Baustellen genutzt. Mit der vorliegenden Planung wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Festsetzung zur Eingrünung, insbesondere der geplanten Gehölzpflanzungen am südwestlichen, südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Rand und dem prägenden Bestand im Westen (Gehölzstrukturen angrenzend zum Geltungsbereich) ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. In ca. 2,1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Würzberg bei Garbenheim“. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 und Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 „Weinberg bei Wetzlar“ in ca. 3,0 km südwestlicher Entfernung. In ca. 615 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Da die vorliegende Planung jedoch außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes gegeben.

Wohnen/Siedlung und Erholung: Das Plangebiet grenzt südlich an ein bestehendes Wohngebiet. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Somit sind keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten. Bedingt durch die Strukturarmut des Plangebietes und der direkt an Wohngebiet angrenzenden Lage weist dieses nur eine sehr eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Durch die geplante Ausweisung als Hausgärten ist daher nicht mit erheblichen Einschränkungen der örtlichen Naherholung zu rechnen.

Eingriffsregelung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sowie für die jetzt vorgenommene Überplanung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen wird gemäß dem anzunehmenden Zielzustand durch die Festsetzung externer Ausgleichsflächen neu geregelt. Dies umfasst zunächst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 31, die Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,3 ha, die nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat“ festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der drei Flurstücke 155/8, 156/8 und 157/8 mit ruderalem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme eine Biotopwertdifferenz von rd. 25.765 Punkten. Zum Ausgleich der weiterhin fehlenden 5.735 Punkte wird daher in der Gemarkung Dutenhofen, Flur 25, das Flurstück 11, mit einer Größe von 1.497 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Flurstücks 11 mit mäßig-intensivem Grünland als derzeitigen Bestand, ergibt sich mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme „Extensivgrünland“ eine Aufwertung von 5.988 Punkten. Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ – 1. Änderung zu kompensierende Biotopwertdefizit von 31.500 Punkten kann unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen somit vollständig ausgeglichen werden.

Prognose des Umweltzustands: Bei Durchführung der Planung geht im Eingriffsgebiet ein kleiner Teil einer Grünfläche mit Gehölzen verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297 von 2006 weiter umgesetzt wird.

Alternativenbetrachtung: Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt ausschließlich das Ziel, bisherige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten umzuwidmen. Eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt hingegen nicht, vielmehr wird ausschließlich eine Nutzung als Hausgärten bauplanungsrechtlich ermöglicht. Mithin kann ein Beitrag für eine verbesserte Ausnutzung bestehender Baugrundstücke und der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner tatsächlichen Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

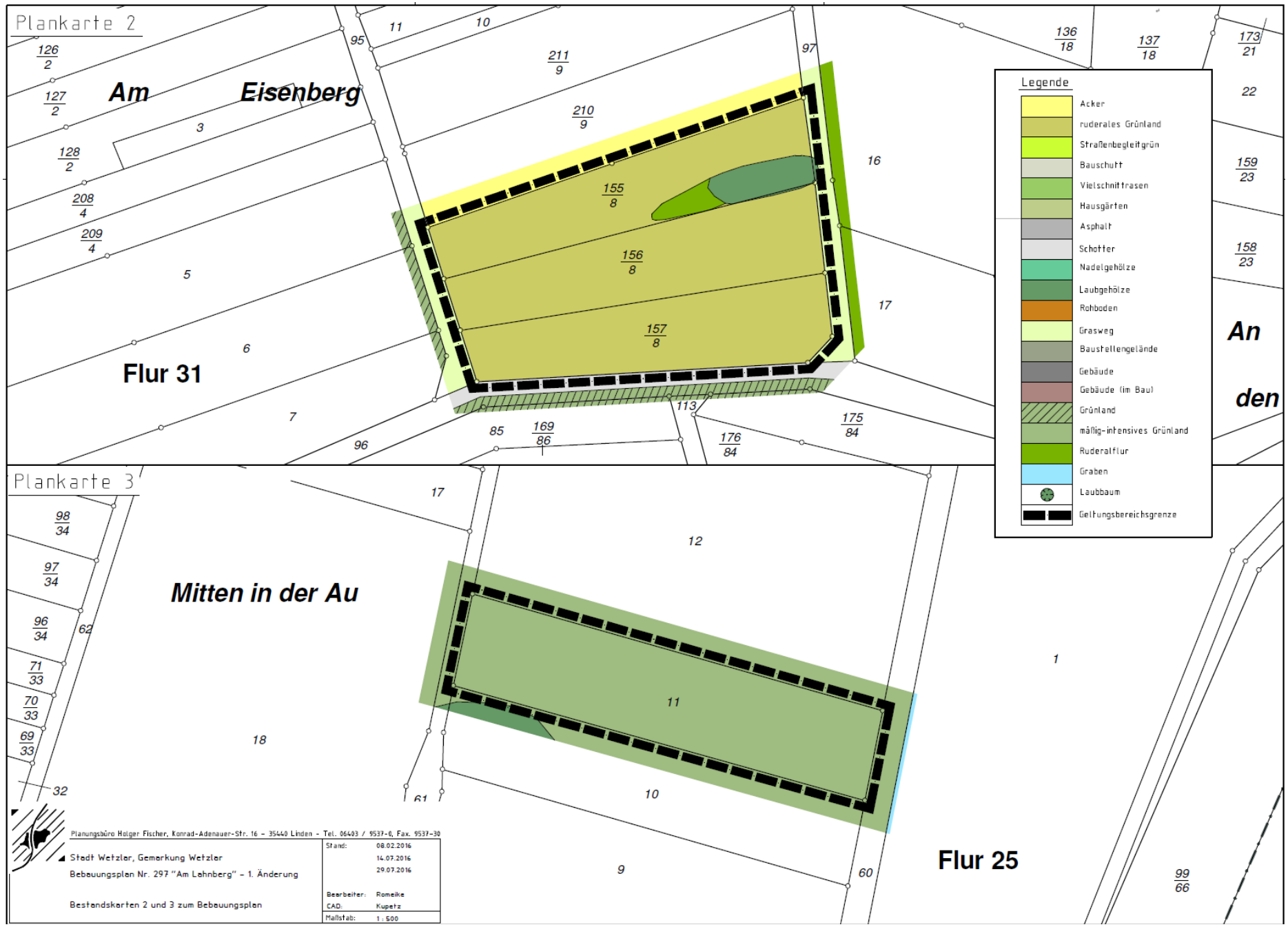
Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Stadt im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden.

8 Anlagen

- Bestandskarten der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche (unmaßstäblich verkleinert)


Plankarte 1
Vor der Warte
Flur 32
Legende
Acker
ruderales Grünland
Straßenbegleitgrün
Bauschutt
Vielschnittrasen
Hausgärten
Asphalt
Schotter
Nadelgehölze
Laubgehölze
Rohboden
Grasweg
Baustellengelände
Gebäude
Gebäude (im Baul
Grünland
mäßig-intensives Grünland
Ruderalflur
Graben
Laubbaum
Geltungsbereichsgrenze
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg" – 1. Änderung
Bestandskarte 1 zum Umweltbericht
Stand: 08.02.2016
14.07.2016
29.07.2016
Bearbeiter: Remelke
CAD: Kupetz
Maßstab: 1: 500

373


Plankarte 2
Plankarte 3
Am Eisenberg
Flur 31
Mitten in der Au
Flur 25
An den
Legende
Acker
ruderales Grünland
Straßenbegleitgrün
Bauschutt
Vielschnittrasen
Hausgärten
Asphalt
Schotter
Nadelgehölze
Laubgehölze
Rohboden
Grasweg
Baustellengelände
Gebäude
Gebäude (im Bau)
Grünland
mäßig-intensives Grünland
Ruderalflur
Graben
Laubbaum
Geltungsbereichsgrenze
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg" – 1. Änderung
Bestandskarten 2 und 3 zum Bebauungsplan
Stand: 08.02.2016
14.07.2016
29.07.2016
Bearbeiter: Romeike
CAD: Kupetz
Maßstab: 1 : 500

374

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 297
„Am Lahnberg“
1. Änderung

Stadt Wetzlar

Januar 2016

Auftraggeber: Planungsgemeinschaft Vor der Warte

Auftragnehmer: Planungsbüro Holger Fischer
Julia Adler, Christian Jockenhövel
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiter: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
info@planoe.de

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
B.Sc. Mareike Waßmuth

Biebertal und Linden, 27.01.2016

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung 4
1.2 Rechtliche Grundlagen 5
1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG 6
1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG 7
1.3 Methodik 8
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens 9
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens 9
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren 9
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise 10
2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen 10
2.1.3 Vögel 13
2.1.3.1 Methode 13
2.1.3.2 Ergebnisse 13
2.1.3.3 Faunistische Bewertung 15
2.1.4 Fledermäuse 17
2.1.4.1 Methode 17
2.1.4.2 Ergebnisse 18
2.1.4.3 Faunistische Bewertung 20
2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen 22
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand 22
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV) 24
2.2.3 Art für Art-Prüfung 25
2.3 Fazit 30
3 Literatur 32

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Wetzlar plant in der Gemarkung Wetzlar die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 297 „Am Lahnberg“ (Abb. 1). Im Bereich südlich der Straße *Am Feldkreuz* ist eine Änderung der Festsetzungen für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs geplant. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs weist bereits eine entsprechende Bebauung auf.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Aufgrund des Zeitpunkts am Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase sind systematische faunistische Erhebungen nicht möglich. Dieser Bericht liefert daher Aussagen zur potentiell anzunehmenden Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status, hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor und liefert quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.



Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“, 1. Änderung, Gemarkung Wetzlar.

Situation

Das insgesamt rd. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Wetzlar und umfasst die Flurstücke 13/19, 13/20, 13/21, 13/22 und 13/23 (Flur 32), die im jeweils nördlichen Teil bereits teilweise mit Wohnhäusern bebaut sind sowie die der Straßenverkehrsfläche zugerechneten Flurstücke 132/2, 132/3, 132/4, 132/5 und 132/6 (Flur 32). Die südlichen Bereiche der Flurstücke 13/19, 13/20, 13/21, 13/22 und 13/23 (Flur 32) sind derzeit als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz,*

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zudem werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Aktuell weisen die Flächen unterschiedlich intensive Nutzungen auf, wobei insgesamt ein ruderaler Charakter mit einzelnen aufkommenden Gehölzen dominiert. Stellenweise finden sich Obstbaumpflanzungen, die allerdings noch einen sehr geringen Stammdurchmesser aufweisen.

An den Geltungsbereich schließen sich östlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und südwestlich waldartige Bereiche an. Nördlich und westlich befindet sich bestehende Bebauung.

Aus der Lage (Wohnbebauung) und der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung resultiert ein regelmäßiges und stellenweise erhebliches Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Planungen

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Änderung der bisher als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzten Bereiche in Fläche A in *nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet* und in Fläche B in *Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten.* Des Weiteren ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich der Flurstücke 156/8 und 157/8 (Flur 31, Am Eisenberg) geplant, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem

NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange der national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regel gelten im vorliegenden Fall für Vogelarten, deren Erhaltungszustand gemäß der Bewertung (Vogelampel) der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder schlechter (rot) geführt werden.

1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b)

FFH-RL ist damit klar, dass Störungen nur dann artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen bzw. sich auf deren Funktion auswirken.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Der § 67 BNatSchG regelt die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG. „Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Im Falle des Verbringens aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt“.

Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen werden, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind, und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt.

Die vorliegende Prüfung erfolgt somit auf der Grundlage von § 44 Abs. BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung der FFH-RL.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leit-

faden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen (z.B. in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung integriert. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, von Bäumen und Gehölzstrukturen und somit von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten. Weitere Biotopstrukturen im Umfeld des Vorhabens werden nicht direkt beansprucht.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 297 „Am Lahnberg“, 1. Änderung, Gemarkung Wetzlar.

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
• nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet • Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten	• Rodung von Bäumen und Gehölzen • Personenbewegungen	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Tötung oder Verletzen von Individuen • Störung der Tierwelt
anlagebedingt		
• nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet • Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs (inkl. Bäume und Gehölze).	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
• nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet • Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten	• Lärmemissionen • Personenbewegungen • zusätzliche Lichtemissionen	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Störungen • ggf. Veränderung der Habitateignung

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten nicht zu erwarten. Im Planungsraum ist derzeit durch die bestehende Nutzung des nördlichen Teilbereichs und der anschließenden Bereiche (Bebauung, Hausgärten, Tennisplätze usw.), Personenbewegungen (Spaziergänger, Sportler, Hunde) eine regelmäßige Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Planungen vermutlich nicht erheblich verstärkt werden.

Die potentielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl die **Vögel** und **Fledermäuse** als potentiell betroffene Artengruppe bestimmt.

2.1.2.1 Vorauswahl der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

Im Planungsraum kommen keine geeigneten Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht direkt betroffen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist daher auszuschließen.

Um in ihren Jagdgebieten auf Nahrungssuche gehen zu können, müssen im Jagdgebiet und auf dem Weg zwischen Sommerquartier und Nahrungsraum linienförmige Landschaftselemente vorhanden sein, da Fledermäuse sich hauptsächlich akustisch orientieren. Wegen der begrenzten Reichweite der dabei verwendeten Ultraschalllaute benötigen Fledermäuse vertikale Strukturen im Raum zwischen Quartier und Nahrungsraum als ‚Wegmarkierungen’. Veränderungen können daher zu Konflikten führen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist daher möglich.

Die Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten unwahrscheinlich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen

nicht ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen dieser Arten unwahrscheinlich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist sehr unwahrscheinlich.

Die Arten stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen zwei Käferarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock und Eremit auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Libellen

In Hessen kommen vier Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Grüne Keiljungfer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Schmetterlinge

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Arten stellen daher keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Heuschrecken

In Deutschland kommen elf Heuschreckenarten vor, die streng geschützt sind.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Heuschrecken stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

2.1.3 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Aufgrund der fortgeschrittenen Saison war eine Erfassung von Reviervorkommen bzw. aktuelle Brutvorkommen durch akustische und visuelle Erfassungsmethoden nicht möglich. Die Untersuchungen beschränken sich daher auf die Abschätzung von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume). Diese wurde am 03.09.2015 im Rahmen einer Begehung auf Spuren einer früheren Besiedelung (Altnester, Kotspuren, Gewölle usw.) untersucht. Daneben wurden die aktuell angetroffenen Vögel erfasst, die Gehölze auf Altnester von gehölzbrütenden Vogelarten untersucht und das Potential für weitere Arten abgeschätzt.

2.1.3.2 Ergebnisse

a) Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnte im Planungsraum sowie im Umfeld mit der Amsel nur eine Art sicher als Reviervogel identifiziert werden (Tab. 2, Abb. 2). Es wurden allerdings einige Vogelarten festgestellt, die als potentielle Reviervögel einzustufen sind. Diese sind jedoch nicht als artenschutzrechtlich besonders relevante Arten zu bewerten.

Aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Lage ist im betroffenen Teil des Plangebiets das Auftreten von freibrütenden Arten wie Girlitz (*Serinus serinus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) als weitere artenschutzrechtlich besonders relevante Arten möglich und wahrscheinlich. Der Erhaltungszustand dieser Arten wird aktuell als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Das Auftreten von Höhlenbrütern kann ausgeschlossen werden.

Reviervorkommen von Feldlerche (*Alauda arvensis*), Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Wachtel (*Coturnix coturnix*) sind im Geltungsbereich aufgrund der angetroffenen Habitatbedingungen (fehlende Deckung, intensive Nutzung), der zu verzeichnenden Störungen und der bestehenden Kulissenwirkung auszuschließen. Im Offenland südlich des Geltungsbereichs ist das Vorkommen des Rebhuhns hingegen möglich. Der Erhaltungszustand des Rebhuhns als unzureichend bis schlecht (Vogelampel: rot) bewertet. Feldlerche und Wachtel finden nur unzureichende Habitatvoraussetzungen vor.

Bei den weiteren potentiell vorkommenden Reviervogelarten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Tab. 2: Angetroffene und potentiell anzunehmende Vögel mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON (2006), SÜDBECK ET AL. (2009) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2014).

Trivialname	Art	Kürzel	Status	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungs-zustand Hessen
festgestellte Arten (Beobachtung, Altnester)								
Amsel	*Turdus merula*	A	R	-	§	-	-	+
Blaumeise	*Parus caeruleus*	Bm	N, pR	-	§	-	-	+
Elster	*Pica pica*	E	N	-	§	-	-	+
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	Hr	R	-	§	-	-	+
Kohlmeise	*Parus major*	K	N, pR	-	§	-	-	+
Mäusebussard	*Buteo buteo*	Mb	N	-	§§	-	-	+
Rabenkrähe	*Corvus corone*	Rk	N	-	§	-	-	+
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	N	-	§	-	-	+
Rotmilan	*Milvus milvus*	Rm	N	I	§§	-	V	o
Star	*Sturnus vulgaris*	S	N	-	§	-	-	+
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	Tf	N	-	§§	-	-	+
potentiell vorkommende Arten								
Bachstelze	*Motacilla alba*	Ba	pN, pR	-	§	-	-	+
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	Dg	pN, pR	-	§	-	-	+
Feldsperling	*Passer montanus*	Fe	pN	-	§	V	V	o
Girlitz	*Serinus serinus*	Gi	pN, pR	-	§	-	-	o
Graureiher	*Cinerea ardea*	Grr	pN	Z	§	-	-	o
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf	pN, pR	-	§	-	-	+
Grünspecht	*Picus viridis*	Gü	pN	-	§§	-	-	+
Goldammer	*Emberiza citrinella*	G	pN, pR	-	§	-	V	o
Haussperling	*Passer domesticus*	H	pN	-	§	V	V	o
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	He	pN, pR	-	§	-	-	+
Mauersegler	*Apus apus*	Ms	pN	-	§	-	-	o
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	M	pN	-	§	V	3	o
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg	pN, pR	-	§	-	-	+
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	Rs	pN	-	§	V	3	o
Rebhuhn	*Perdix perdix*	Re	pR*	-	§	2	2	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	Sti	pN, pR	-	§	-	V	o
Straßentaube	*Columba livia* f. *domestica*	Stt	pN, pR	-	§	-	-	+
Trauerschnäpper	*Ficedula hypoleuca*	Ts	pN	-	§	-	V	o
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	Wd	pN, pR	-	§	-	-	o
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	Zi	pN, pR	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie
BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht
R = Reviervogel N = Nahrungsgast pR = potentieller Reviervogel pN = potentieller Nahrungsgast
pR* = potentielle Reviervogel (nur im Umfeld)

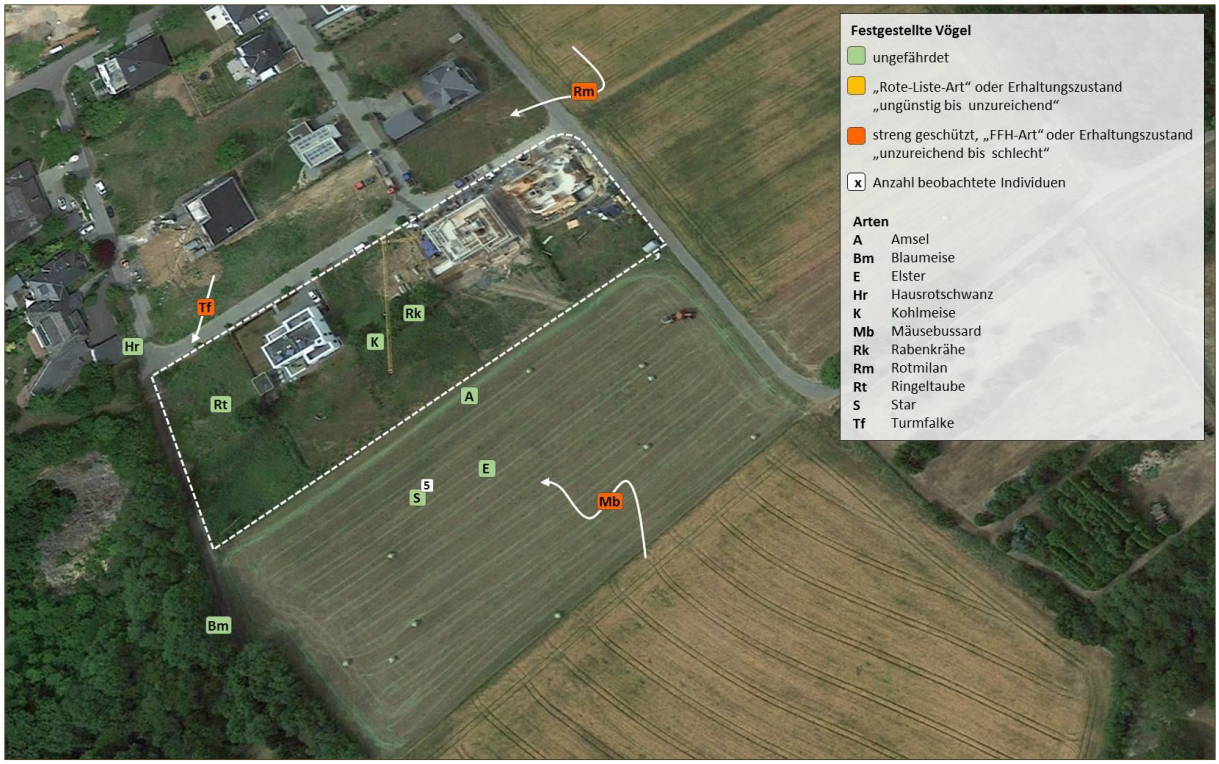


Abb.2: Vogelarten im Planungsraum 2015.

b) Nahrungsgäste

Es ist anzunehmen, dass weitere Vogelarten den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Zu den artenschutzrechtlich besonders relevanten Nahrungsgästen, die aufgrund von direkten Beobachtungen oder im Rahmen der Potentialabschätzung zu rechnen sind, gehören Feldsperling (*Passer montanus*), Graureiher (*Ardea cinerea*), Grünspecht (*Picus viridis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*). Der Erhaltungszustand dieser Arten wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet (Tab. 2, Abb. 2).

Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke sind nach BArtSchVO streng geschützte Vogelarten. Der Rotmilan stellt zudem eine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie dar.

2.1.3.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als Übergang eines siedlungsnahen Habitats zu einem Offenlandhabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebend sind die potentiellen Reviervorkommen von Girlitz, Goldammer, Stieglitz und Wacholderdrossel im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sowie des Rebhuhns im südlich angrenzenden Offenland.

Die weiteren potentiell vorkommenden Revierarten sind zu den ubiquitären oder synanthropen Arten zu rechnen. Brutvorkommen von Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie oder weiteren streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich aufgrund der Habitatvoraussetzungen und dem bestehenden Störungsniveau unwahrscheinlich.

Hinsichtlich der Reviervögel ist festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante Arten mit einem anzunehmenden Schwerpunkt der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im südlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die vorliegenden Planungen betroffen werden können. Direkte Individuenverluste oder Eingriffe in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind möglich. Generell dürften hier jedoch Arten angetroffen werden, die als verhältnismäßig störunempfindlich einzustufen sind und für die aufgrund des bestehenden Störungsniveaus entsprechende Gewöhnungseffekte anzunehmen sind. Artenschutzrechtliche Konflikte können dann auftreten, wenn Änderungen im Gehölz- und Baumbestand sowie im Gebäudebestand vorgenommen werden. Diesbezüglich werden entsprechende Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der folgenden artenschutzrechtlichen Betrachtung formuliert.
Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Offenland weist theoretische Habitatqualitäten für typische Offenlandarten auf. Diese werden jedoch durch die einrahmenden Bebauung (Kulissenwirkung), die regelmäßige Nutzung und das bestehende Störungsniveau erheblich eingeschränkt. Für die Wachtel und Feldlerche bedeutet dies, dass Ruhe- und Fortpflanzungsstätte nicht zu erwarten sind und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG auszuschließen sind. Durch die räumliche Gesamtsituation ist zudem eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands oder der Verlust von Revieren unwahrscheinlich.
Das Rebhuhn ist hinsichtlich möglicher Störungen verhältnismäßig tolerant sofern diese nicht zu einer Dauergeräuschkulisse führen und hierdurch eine verstärkte Prädation bedingt wird. Dies ist im konkreten Fall nicht zu erwarten. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Geltungsbereich unwahrscheinlich.
Bezüglich der weiteren anzunehmenden Reviervögel sind im Bereich der bestehenden Bebauung und im geringeren Maße im Bereich der Hausgärten Eingriffe in Bereiche mit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten möglich. Dadurch besteht die Gefahr von Individuenverlusten. Eine nachhaltige Verschlechterung der Habitatbedingungen ist bei den betroffenen ubiquitären und sehr anpassungsfähigen Arten allerdings auszuschließen. Veränderungen werden durch das Ausweichen in ausreichend zur Verfügung stehende Alternativhabitate in der Umgebung kompensiert werden. Spezielle Ausgleichmaßnahmen werden diesbezüglich nicht notwendig.

Teile des Planungsraums stellen für Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke ein sporadisch bis regelmäßig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die derzeitige Nutzung und die dadurch resultierenden offenen Bereiche finden die Arten Bedingungen mit einem günstigen Angebot an Beutetieren vor. Es ist anzunehmen, dass die Arten jedoch nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweist und dass dieser nur einen geringen Stellenwert im Gesamtlebensraum einnimmt. Auf die Beschneidung des Lebensraums reagieren die Arten üblicherweise mit einem Ausweichen auf Alternativflächen in der Umgebung. Da im vorliegenden Fall entsprechende geeignete Strukturen im Umfeld des Planungsraums regelmäßig vorkommen, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Die im Planungsraum als potentielle Nahrungsgäste anzunehmenden Mehlschwalbe sowie Rauch- und Mehlschwalbe stellen synanthrope Luftjäger dar, die an Störungen gut angepasst sind. Zudem zeigen diese Arten bei Jagdflügen nur eine lose Bindung an den Planungsraum, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine besondere Bedeutung des Planungsraums für durchziehende Vogelarten ist nicht anzunehmen.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Die Schwerpunkte liegen hier auf **Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz** und **Wacholderdrossel.**

2.1.4 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

2.1.4.1 Methoden

Die Feldbestimmung und systematische Erfassung von Fledermausvorkommen mit Hilfe von Detektoren wurde seit Beginn der 1980er Jahre zunehmend verbessert (AHL 1981; AHL & BAAG 2000; LIMPENS & ROSCHEN 1995; PETTERSSON 1993; TUPINIER 1996, WEID 1988). Heute nimmt die Detektorarbeit in der Erfassung von Fledermausvorkommen eine zentrale Rolle ein. Als Grundlage dient neben der exakten Beschreibung der Rufsequenzen unter bestimmten Verhaltenssituationen, die Weiterentwicklung der Aufnahme- und Analysetechniken (PETTERSSON 1999) sowie die methodische Weiterentwicklung der systematischen Erfassung und Bewertung von Fledermausvorkommen in der Landschaft (DIETZ & SIMON 2003; HELMER ET AL. 1988; LIMPENS 1993; LIMPENS & KAPTEYN 1991).

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Detektorbegehung durchgeführt. Während dieser Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Als Detektor wurde das Modell EM 3+ (Wildlife Acoustics) eingesetzt. Die Feldbestimmung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe.
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus.
- Allgemeine Kriterien wie Habitat und Erscheinungszeitpunkt.

Ergänzend zu den Detektorbegehungen wurden Untersuchungen mittels Bat-Recordern durchgeführt. Hierbei wird das Modell SONG METER (SM2BAT+) der Firma Wildlife Acoustics eingesetzt. Bat-Recorder haben den Vorteil, dass sie die Rufe von Fledermäusen über längere Zeiträume automatisch erfassen. Hierdurch werden zufällige Aktivitätsschwankungen ausgeglichen. Gleichzeitig erhöht sich die Nachweiswahrscheinlichkeit für weniger aktive Arten und für zeitlich begrenzte Vorkommen (z.B. Transferflüge). Die Auswertung der Aufnahmen wurde mit Hilfe von KALEIDOSCOPE 3.1.0 und SKIBA 2009 durchgeführt.

Zur Abschätzung der Rahmenbedingungen wurde im Plangebiet am 03.09.15 eine weitere Geländebegehung durchgeführt. Hier erfolgte zudem eine Abschätzung von potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen (Gebäude, Gehölze und Höhlenbäume).

Tab.3: Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet 2015.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	03.09.2015	Geländebegehung
2. Begehung	13.09.2015	Detektorbegehung
Automatisierte Erfassung	13.-17.09.2015	Bat-Recorder

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung fünf Fledermausarten nachgewiesen werden (Tab. 4, Abb. 3). Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*), der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*), die **Rauhhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) sowie die **„Bartfledermaus“**. Bei letzterer handelt es sich um die Schwesterarten **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) und **Große Bartfledermaus** (*M. brandtii*), die akustisch nicht zu trennen sind (Tab. 4). Während die Zwergfledermaus den Planungsraum regelmäßig als Jagdraum nutzten, konnten die weiteren Arten nur sporadisch oder mit Einzelnachweisen nachgewiesen werden (Tab. 6). Dies deutet darauf hin, dass der Planungsraum für diese Arten eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt.

Tab. 4: Fledermausarten im Planungsraum, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BfN (2014) und EIONET (2009).

Trivialname	Art	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungs-zustand Hessen	Erhaltungs-zustand BRD	Erhaltungs-zustand EU
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	IV	§§	G	2	+	o	o
Große Bartfledermaus	*Myotis brandtii*	IV	§§	V	2	+	+	o
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	§§	V	3	o	o	o
Kleine Bartfledermaus	*Myotis mystacinus*	IV	§§	V	2	o	o	o
Rauhhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	§§	-	2	x	o	o
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	§§	-	3	+	+	+

IV = Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2006/105
BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen
D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht x = nicht bewertet

Quartiere

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Übersichtsbegehung keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Aufgrund der Habitatvoraussetzungen kann im betroffenen südlichen Teilbereich das Auftreten von Sommerquartieren, Wochenstuben oder Winterquartieren ausgeschlossen werden (Tab. 5).

Tab. 5: Quartierpräferenzen der Fledermausarten.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Sommerquartier	Wochenstube	Winterquartier
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	Giebelbereich vom Gebäuden, Schlössern, Kirchen, in Gebäude-spalten und hinter Fensterläden	wie Sommerquartier	vorwiegend in Gebäuden, aber auch baum- und Felshöhlen, Gesteinsspalten, Stollen und Geröll
Große Bartfledermaus	*Myotis brandtii*	Baumhöhlen, unter Dächern	Dachgestühl, hinter Fassaden, Fenster-läden, Gebäudespalten waldnaher Gebäude	Höhlen und Stollen
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	meist Baumhöhlen und Nistkästen	wie Sommerquartier	Baumhöhlen (fast nie in Hessen)
Kleine Bartfledermaus	*Myotis mystacinus*	Baumhöhlen, Nistkästen, Gebäude	Gebäude (Dachgestühl und Spalten)	Höhlen und Stollen
Rauhhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	Baumhöhlen, Nistkästen, seltener in Gebäuden	wie Sommerquartier	Spalten von Felsen und Gebäuden, Holzstapel, selten in Baum- und Felshöhlen
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

Jagdraum

Der Planungsraum wird hauptsächlich von der Zwergfledermaus als Jagdraum frequentiert. Schwerpunkte der Zwergfledermaus liegen in den Teilen, die an die Gehölze angrenzen sowie entlang von Straßen und Wegen. Die Untersuchungen zeigten zudem, dass diese Arten Teile des Planungsraums teilweise über einen längeren Zeitraum nutzten. Die weiteren Arten wurden sehr sporadisch oder nur mit Einzelkontakten festgestellt. Ein systematisches Jagdverhalten konnte nicht beobachtet werden.

Tab. 6: Nachweise der Fledermausarten im Planungsraum im Jahr 2015 unterschieden nach einzelnen Erfassungstagen.

		Detektor	Bat-Recorder (13.09.-17.09.2015)	
Trivialname	Art	13.09.15	Recorder I	Recorder II
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	-	E	E
Bartfledermaus	*Myotis brandtii, M. mystacinus*	-	E	-
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	I	E	E
Rauhhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	I	E (vermutlich Transfer)	I
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	II	II	II

Häufigkeit
E = Einzelnachweise (evtl. Transfer) I = sporadisch jagend II = regelmäßig jagend S = Soziallaute

Transferrouten

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum wurden nicht festgestellt. Die linearen Strukturen des Geltungsbereichs (z.B. Gehölzsäume) bieten allerdings günstige Voraussetzungen. Transferrouten sind daher

möglich.

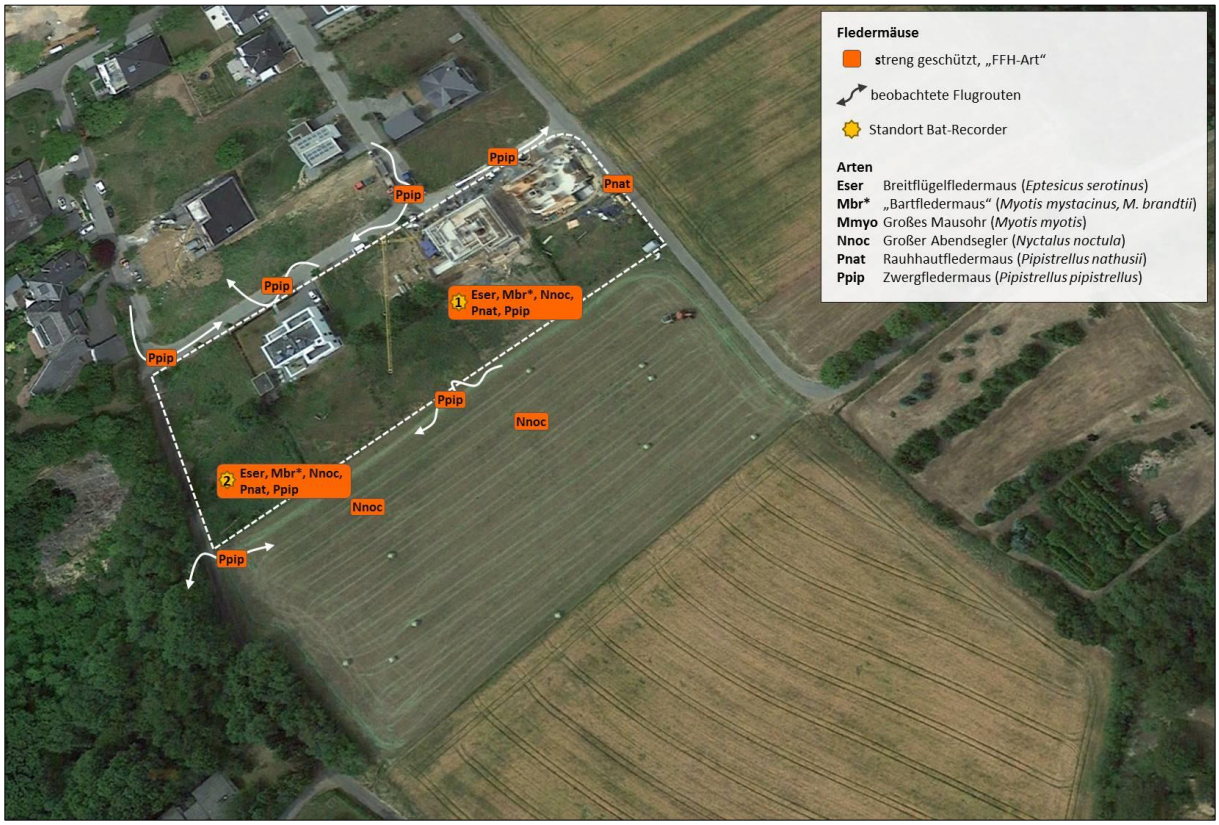


Abb.3: Fledermäuse im Planungsraum 2015.

2.1.4.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum erweist sich als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Straße).

Jagdgebiete und Transferraum

Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsraum hat. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen ist nicht anzunehmen. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von den potentiell anzunehmenden Fledermausarten allerdings schnell kompensiert.

Potentielle Transferrouten werden nicht erheblich tangiert. Eine Verschlechterung der Habitatbedingungen kann ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die entlang der bestehenden Bebauung und am südlichen Rand des Geltungsbereichs festgestellten Flugbewegungen nicht erheblich verändern.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Baumbestand konnten keine Hinweise auf Quartiere festgestellt werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2

BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden:

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen werden **„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** und die im Zuge der anschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung näher betrachtet.

2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausnahmeverfahren

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen und im Rahmen der Potentialabschätzung angenommenen Vogelarten und Nahrungsgästen werden als artenschutzrechtlich relevante Arten **Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel** betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb, rot) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet.

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, deren Erhaltungszustand als ungünstig eingestuft wird (Vogelampel: „gelb“) oder die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen**.**

b) Fledermäuse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*), der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*), die **Rauhhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) sowie die **„Bartfledermaus“** nachgewiesen werden. Bei letzterer handelt es sich um die Schwesterarten **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) und **Große Bartfledermaus** (*M. brandtii*), die akustisch nicht zu trennen sind.

Da alle heimischen Fledermausarten, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt. Zur besseren Übersicht erläutert eine tabellarische Darstellung die Resultate der Prüfung hinsichtlich der berücksichtigten Prüffaktoren sowie der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen.

2.2.1 Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in

der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Tab. 7: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“).

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Status	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Amsel	*Turdus merula*	R	x	x	x	• Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren • baubedingte Störung von Reviervorkommen • Zerstörung von Ruhe und Verlust von Lebensraum	• Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten).
Bachstelze	*Motacilla alba*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Blaumeise	*Parus caeruleus*	N, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Elster	*Pica pica*	N	-	-	-	-	-
Grünfink	*Carduelis chloris*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	R	-	-	-	außerhalb des Geltungsbereichs	-
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Kohlmeise	*Parus major*	N, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N	-	-	-	-	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	N	-	-	-	-	-
Star	*Sturnus vulgaris*	N	-	-	-	-	-
Straßentaube	*Columba livia f. domestica*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	pN, pR	x	x	x	wie "Amsel"	wie "Amsel"

R = Reviervogel pR = potentiell vorkommender Reviervogel N = Nahrungsgast pN = potentiell vorkommender Nahrungsgast

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme

durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten).

Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da zudem viele der potentiell vorkommenden Vogelarten als verhältnismäßig stresstolerant gelten und ein gewisser Störungspegel auch jetzt schon als gegeben anzusehen ist, sind bestehende Gewöhnungseffekte anzunehmen.

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) in tabellarischer Form dargestellt (Tab. 8).

Tab. 8: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb).

Trivialname	Art	Status EU-VSRL	Schutz	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Feldsperling	*Passer montanus*	Z	§	-	-	-	• lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Graureiher	*Cinerea ardea*	Z	§	-	-	-	wie ***-Feldsperling-***	-
Grünspecht	*Picus viridis*	-	§§	-	-	-	wie ***-Feldsperling-***	-
Haussperling	*Passer domesticus*	-	§§	-	-	-	• synanthrope Art; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Mauersegler	*Apus apus*	-	§	-	-	-	• synanthroper Luftjäger; lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Mäusebussard	*Buteo buteo*	-	§§	-	-	-	• lose Habitatbindung; findet weiterhin adäquaten Nahrungsraum vor.	-
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	-	§	-	-	-	wie ***-Mauersegler-***	-
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	-	§	-	-	-	wie ***-Mauersegler-***	-
Rotmilan	*Milvus milvus*	I	§§	-	-	-	wie ***-Mäusebussard-***	-
Trauerschnäpper	*Ficedula hypoleuca*	Z	§	-	-	-	wie ***-Feldsperling-***	-
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	-	§§	-	-	-	wie ***-Mäusebussard-***	-

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.

Durch die Nutzung des Plangebiets wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats von Feldsperling, Graureiher, Grünspecht, Haussperling, Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Trauerschnäpper und Turmfalke berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen können für alle Arten

aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.3.3). Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

2.2.3 Art für Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 9). Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung, eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar.

Vögel

Die Hauptkonflikte werden primär durch die Beanspruchung von Gelände und dem damit verbundenen Lebensraumverlust im Bereich der vorgesehenen Nutzung als Hausgärten bedingt sein.

Durch Gehölzrodungen und Veränderungen im südlichen Teil des Geltungsbereichs können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Girlitz, Goldammer, Stieglitz und Wacholderdrossel** betroffen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen nötig, um den Gesamtzustand der Arten auf lokaler Ebene zu sichern.

Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist somit möglich. Diese können jedoch unter Berücksichtigung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen verhindert und ausreichend kompensiert werden (Artspezifische Angaben: siehe Prüftabelle):

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Neupflanzung von Streuobst.
- Erhalt von Gehölzstrukturen.

Durch die verhältnismäßig geringe Störempfindlichkeit der potentiell betroffenen Arten und der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte wird es zu keinen nachhaltigen anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Störungen kommen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des **Rebhuhns** liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1

Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen ist somit nicht möglich. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Das Rebhuhn ist hinsichtlich möglicher Störungen verhältnismäßig tolerant sofern diese nicht zu einer Dauergeräuschkulisse führen und hierdurch eine verstärkte Prädation bedingt wird. Dies ist im konkreten Fall nicht zu erwarten.
Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG ist daher sehr unwahrscheinlich.

Fledermäuse

Jagdgebiete und potentielle Transferräume

Potentielle Transferrouten werden nicht erheblich tangiert. Eine Verschlechterung der Habitatbedingungen kann ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die entlang der bestehenden Bebauung und am südlichen Rand des Geltungsbereichs festgestellten Flugbewegungen nicht erheblich verändern.
Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Im Baumbestand konnten keine Hinweise auf Quartiere festgestellt werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden:

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Tab. 9: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Girlitz	*Serinus serinus*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a+b) • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Neupflanzung von Streuobst • Erhalt von Gehölzstrukturen. c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Goldammer	*Emberiza citrinella*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a+b) • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Neupflanzung von Streuobst • Erhalt von Gehölzstrukturen. c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Rebhuhn	*Perdix perdix*	außerhalb des Geltungsbereichs möglich. Im Geltungsbereich aufgrund der Habitatstrukturen (starke Störungen usw.) unwahrscheinlich.	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen unwahrscheinlich, da pot. Reviere außerhalb des Planungsraums b) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten c) Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Brutvorkommen sind unwahrscheinlich	a) - b) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig und zeitlich begrenzt wirkt c) -

Tab. 9 [Fortsetzung]: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a+b) • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Neupflanzung von Streuobst • Erhalt von Gehölzstrukturen. c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	möglich	ja	nein	nein	nein	nein	a) Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen b) Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten c) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten d) anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen	a+b) • Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. • Neupflanzung von Streuobst • Erhalt von Gehölzstrukturen. c) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt d) unnötig, verhältnismäßig hohe Stresstoleranz der Art
"Bartfledermaus"	*Myotis mystacinus, M.brandtii*	nein	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) kein Verlust von Quartieren. c) keine erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen.	a) - b) - c) -
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	nein	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) kein Verlust von Quartieren.	a) - b) -

Tab. 9 [Fortsetzung]: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) sowie FFH-Anhang IV-Arten mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Breitflügelfledermaus [Fortsetzung]								c) keine erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen.	c) -
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	nein	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) kein Verlust von Quartieren. c) keine erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen.	a) - b) - c) -
Rauhhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	nein	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) kein Verlust von Quartieren. c) keine erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen.	a) - b) - c) -
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	nein	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) kein Verlust von Quartieren. c) keine erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen.	a) - b) - c) -

2.3 Fazit

Die Stadt Wetzlar plant in der Gemarkung Wetzlar die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 297 „Am Lahnberg“. Im Bereich südlich der Straße *Am Feldkreuz* ist eine Änderung der Festsetzungen für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs geplant. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs weist bereits eine entsprechende Bebauung auf.

Das vorliegende Gutachten untersucht die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Aufgrund des Zeitpunkts an Ende der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase sind systematische faunistische Erhebungen nicht mehr möglich, daher wurde eine Potentialabschätzung unter Berücksichtigung von Geländebegehungen durchgeführt.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf.

Aus der Analyse sind als potentielle artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Girlitz, Goldammer, Rebhuhn, Stieglitz** und **Wacholderdrossel** sowie die Fledermausarten **„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für das **Rebhuhn** sowie **„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großer Abensegler, Rauhhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations- Maßnahmen werden nicht nötig (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“).

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für **Girlitz, Goldammer, Stieglitz** und **Wacholderdrossel** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen (artspezifische Angaben: siehe Prüftabelle):

Vögel

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30.Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Neupflanzung von Streuobst.
- Erhalt von Gehölzstrukturen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Maßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

3 Literatur

BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.

BfN (2007): Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)

BNATSCHG (2009):Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz

EIONET (2009): Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) (2006): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 9. Fassung, Stand Juli 2006

HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 2. Fassung

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I Säugetiere, Wiesbaden.

MEINIG, H, BOYE, BOYE & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 115-153. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung Stand 30. November 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 159-227. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.

VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

Ö 7

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	29.08.2016	0260/16 - I/87

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.09.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.09.2016		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße", 1. Änderung
- Satzungsbeschluss -

Anlage/n:

- Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen
- Bebauungsplanentwurf der geplanten 1. Änderung, verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 1. Änderung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf der geplanten 1. Änderung

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Die Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr werden berücksichtigt.

1.2 Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden berücksichtigt.

1.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.

1.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Koordinierungsstelle werden berücksichtigt.

1.5 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst werden berücksichtigt.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße", 1. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.5 einschließlich Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 29.08.2016 gez. Kortlüke

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 18.02.2016 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße" beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlich notwendigen Voraussetzungen für die Errichtung eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06. Juni bis einschließlich 08. Juli 2016 statt. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 1. Juni bis einschließlich 08. Juli 2016 statt. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zur Planung gehört, Fünf von ihnen gaben abwägungsrelevante Stellungnahmen ab (siehe Abwägung zu 1.1 bis 1.5). Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt zu keiner Änderung der Planinhalte. Bebauungsplan und Begründung wurden lediglich redaktionell überarbeitet, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Hinweise der beteiligten städtischen Ämter wurden berücksichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 228

„Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“

1. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Hs. BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 08.07.2016).

Wetzlar und Linden, den 01.08.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Rüger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel.: 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (13.06.2016)
Deutsche Telekom Technik GmbH (29.06.2016)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (09.06.2016)
Regierungspräsidium Gießen, Koordinierungsstelle (06.06.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.06.2016)

411

412

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4571
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4571
BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org

Aktenzeichen	Bearbeiter/-in	Bonn,
Infra I 3 – 45-60-00/**IV**	Herr Wyschka	13. Juni 2016

BETREFF **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar**
Bebauungsplan Nr. 228, Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße"
1. Änderung;
hier: Stellungnahme
BEZUG Ihr Schreiben vom 01.06.2016 – Zeichen Adler/ Gerhard
ANLAGE - -

1. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück.

2. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bis zu einer Bauhöhe -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- von 30 m über Grund seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

3. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich, mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten. Einschränkungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erhoben.

Im Auftrag

gezeichnet
Wyschka

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (13.06.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus jedoch grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

ERLEBEN, WAS VERBINDET

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Ihre Referenzen	Ihr Schreiben vom 01.06.2016
Ansprechpartner	Bettina Klose
Durchwahl	(0641) 963-7195
Datum	29.06.2016
Betrifft	Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

2. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Verlegung des Hausanschlusses) wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenbertung .

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Peter Wawretschka

i.A. Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telekontakte Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Kniell (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

413

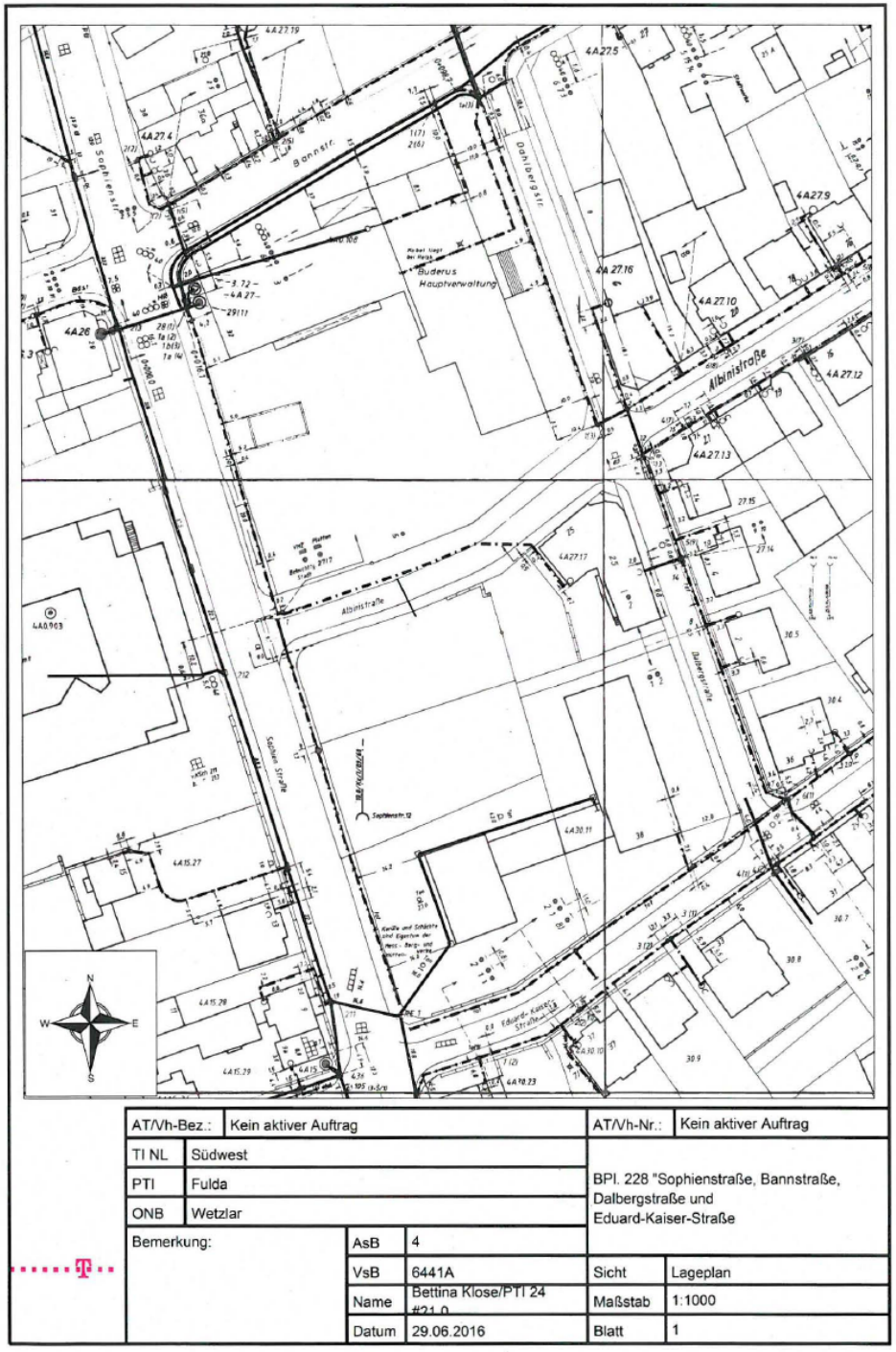
Deutsche Telekom Technik GmbH (29.06.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplan-verfahren. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

414



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest	BPl. 228 "Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße	
PTI	Fulda		
ONB	Wetzlar		
Bemerkung:	AsB: 4		
	VsB: 6441A	Sicht:	Lageplan
	Name: Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Maßstab:	1:1000
	Datum: 29.06.2016	Blatt:	1

Anlage zum Schreiben vom 29.06.2016

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum: 09.06.2016
Unser Zeichen:
26.2/2016-BEW-23-012
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Herr Diwisch
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
06441 407-17 43
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067 D 3.064
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
matthias.diwisch@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
01.06.2016
Ihr Zeichen:
Adler / Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Vorgang: **Bebauungsplan Nr. 228 'Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße' 1.Änderung in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur-Flurstück 45-134, 45-136/2, 45-136/3, 45-137/1, 45-152/1, 45-152/2, 45-156/1, 45-161/1, 45-162/1, 45-166/1, 45-166/2, 45-166/4, 45-183/3**

Adressat: **Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Stellungnahme Wasser und Bodenschutz

Sehr geehrten Damen und Herren,

bezüglich des Entwurfes zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festgestellt:

1. Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

2. Gewässer

Das Planungsgebiet beinhaltet kein Gewässer und die beiden in der Nähe verlaufenden Flüsse Lahn und Dill haben zwar ein amtlich festgesetzte, jedoch reicht dieses nicht bis ins Plangebiet.

3. Grundwasser

Sollte bei der zusätzlichen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

415

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (09.06.2016)

Beschlussempfehlungen

Wasserschutzgebiete

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gewässer

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Für Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

4. **Wasserversorgung, Abwasserableitung**

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden", beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

5. **Verwertung von Oberflächenwasser**

Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Änderungsentwurf sind bereits ausreichende Hinweise hierzu enthalten, eine Änderung oder Ergänzung dieser Hinweise wird für nicht erforderlich gehalten.

6. **Bodenschutz**

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits in ausreichender Form enthalten, eine Änderung und Ergänzung ist nicht erforderlich.

Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine weiteren Bedenken.

Für die fachtechnische Prüfung der Planungsunterlagen und die Ausfertigung der Stellungnahme ist ein Zeitaufwand von 4 h entstanden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Silke Köhler

416

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwertung von Oberflächenwasser

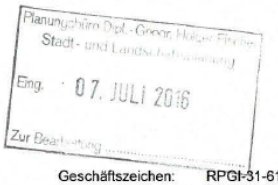
Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/43-2014/16
Dokument Nr.:	2016/133610
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom:	01.06.2016
Datum	06. Juli 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB
Ihr Schreiben vom 01.06.2016, hier eingegangen am 02.06.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1. Gegen den Planentwurf bestehen aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

2. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiterin: Frau Rundnagel, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4181

3. Gewässer, deren gesetzlicher Uferrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Regierungspräsidium Gießen, Koordinierungsstelle (06.06.2016)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Zu 2: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.), werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

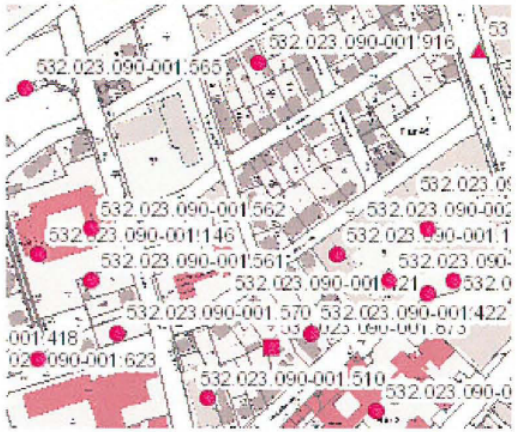
4. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Kutschke, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

5. Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es im näheren Umfeld des v. g. Planungsraumes u.a. folgende Einträge in der AFD gibt:



Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
532.023.090-001.873	Wetzlar	Gloelstraße GWSK-1	Grundwasserschadensfall, „Buderus (Heizkanal), Wetzlar"	Verdacht
532.023.090-001.565	Wetzlar	Sophienstraße 33 a	Altstandort: Optisch-feinmech. Betrieb	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.562	Wetzlar	Sophienstraße	Altstandort:	bisher nicht untersuchte

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

Zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die genannten Altstandorte auf bisher nicht untersuchten Flächen sowie der Verdacht eines Grundwasserschadensfalles sämtlich außerhalb des Plangebietes gelegen sind. Jedoch werden entsprechende Hinweise und Ausführungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

418

		19	Reparatur und Vertrieb von Maschinen	Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.561	Wetzlar	Sophienstraße 15	Altstandort: Kfz-Fuhrbetrieb, -Werkstatt und –Tankstelle.	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.146	Wetzlar	Breite Straße 14	Altstandort: Druckerei- und Verlagsgeschäfte	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.570	Wetzlar	Sophienstraße 9	Altstandort: Kfz-Handel	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.510	Wetzlar	Moritz-Hensoldt-Straße 34	Altstandort: Maschinenbau, Reparatur von Elektrogeräten	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.422	Wetzlar	Moritz-Hensoldt-Straße 22	Altstandort: Kfz.-Reparaturen, Verputzarbeiten	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.183	Wetzlar	Eduard-Kaiser-Straße 25	Altstandort: Großhandel Werkzeuge, Maschinen und Industriebedarf	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090-001.916	Wetzlar	Bannstraße 23-25	Altstandort: Bodenleger-Betrieb, Comptoir mit Lagerhaltung	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können und sich u.U. auf benachbarte Grundstücke auswirken können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Aus meinem aktuellen Kenntnistand spricht dem unter Punkt „10 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 aufgeführten Vorgehen nichts entgegen.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

6. Vorsorgender Bodenschutz:

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dieses Vorhaben der innerstädtischen Nachverdichtung ausdrücklich zu begrüßen. Über die bereits vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus (Verwertung und Entsorgung von Bodenaushub, übermäßige Verdichtung etc.) verweise ich zu Ihrer Information auf die Arbeitshilfe des HMUKLV „Bodenschutz in der Bauleitplanung“.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

7. Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

8. Zur o. g. Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

9. Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

10. Bezugnehmend auf o. g. Vorhaben werden aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

11. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

420

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz II, Dez. ,43.2

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht, Dez. 44

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Klarstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez.53.1

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

12. Die 1. Bebauungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit
Josupeit

421

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-Wz 366-2016
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 01.06.2016
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 28.06.2016

Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, "Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße", Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 228 - 1. Änderung, Az.: Adler / Gerhard Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

422

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.06.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und, sofern für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtsplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes; der Verdachtspunkt wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

2. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

423

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

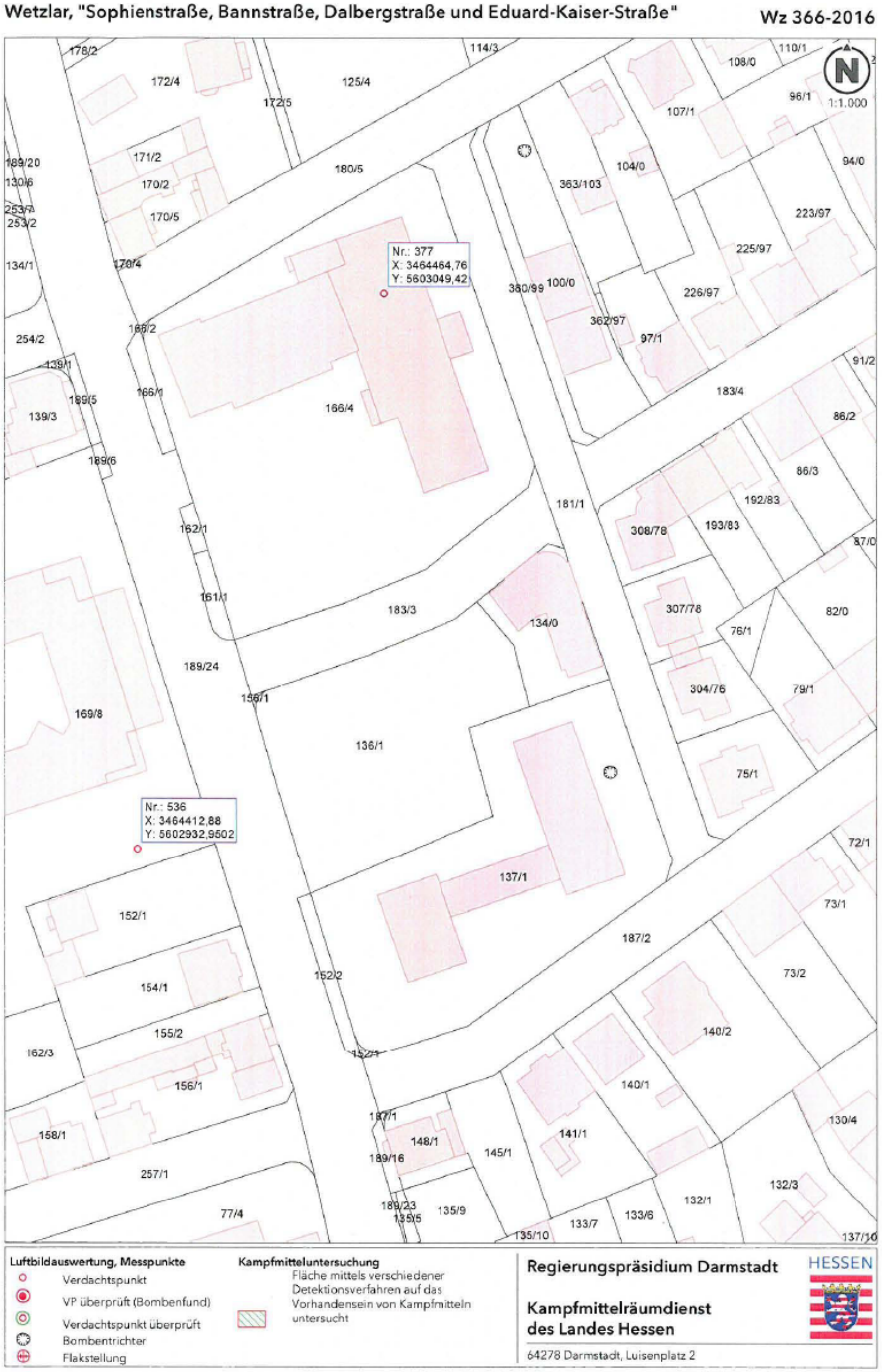
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

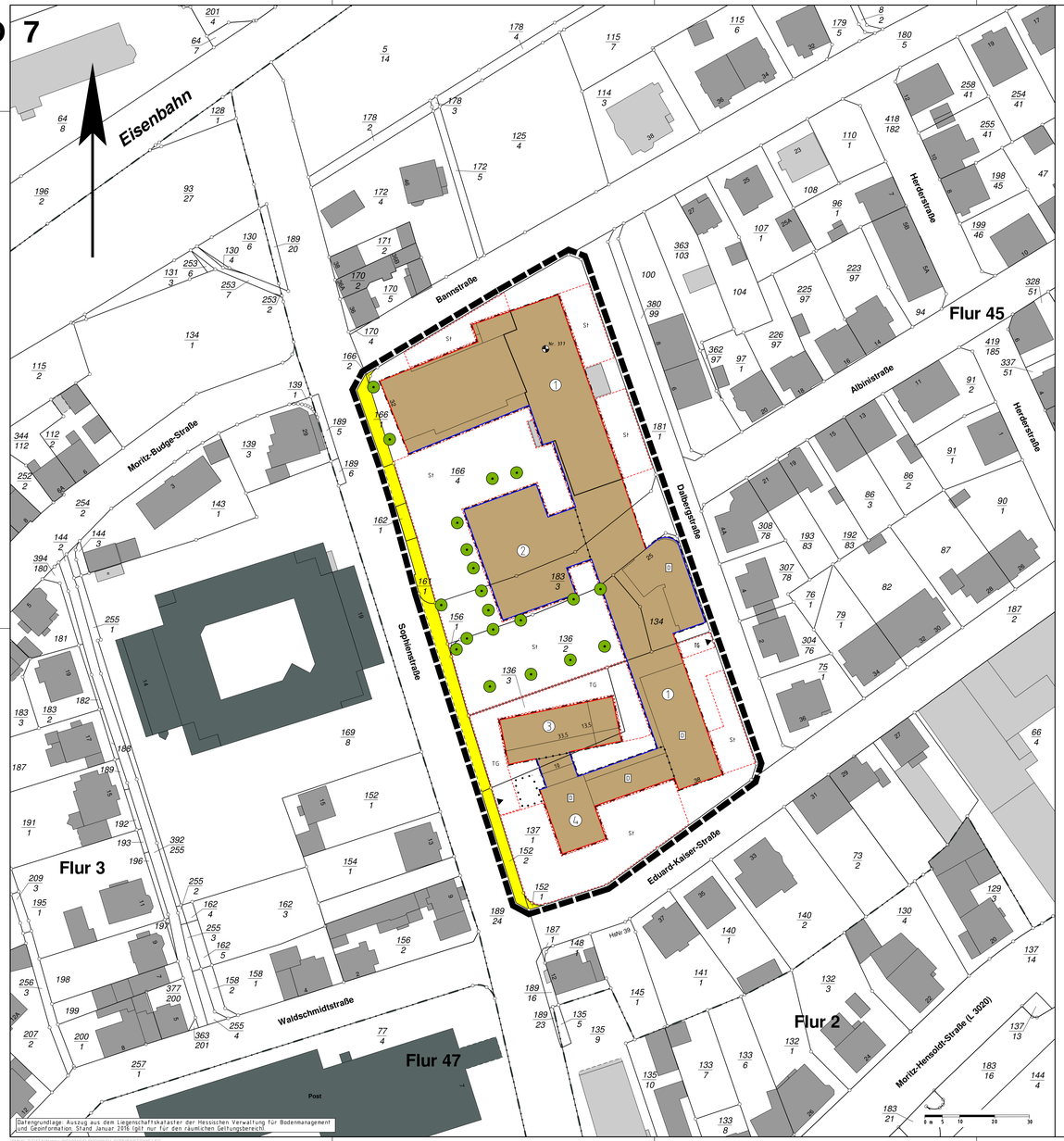
gez. Rene Bennert

424

Anlage zum Schreiben vom 28.06.2016



Ö 7



Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand Januar 2016 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flur 45 — Flurnummer
- 128/2 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
- MK — Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- OK max — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
- Oberster Attikaabschluss
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- St — Stellplätze mit ihren Zufahrten
- TG — Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
- D — Einzelanlage funbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Nr. 377 — Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln

Nutzungsschablone

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK max
1	MK	0,6	2,0	XI	g	-
2	MK	-	-	II	g	-
3	MK	0,6	2,2	(VI)	-	19,0 m
4	MK	0,6	2,0	IV	g	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße" – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind unzulässig.

1.1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Neupflanzung von Bäumen ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2.4 Tiefe der Abstandsflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 6c HBO)

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt im Kerngebiet Nr. 3 in Richtung der Nachbargrenzen sowie im Bereich des Kerngebietes Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zwischen den Gebäuden abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Maß von 0,2 H.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.3 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Abfall- und Gebührensatzung

Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

3.5 Denkmalschutz

3.5.1 Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

3.5.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

3.6 Vorhandensein von Kampfmitteln

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Bauliefes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

3.7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten in innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

3.8 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer 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.

3.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar empfohlen.

3.10 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

3.11 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Stl. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata*	- Winterlinde*
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos*	- Sommerlinde*
Alnus glutinosa*	- Schwarz-Erle*	Salix purpurea*	- Purpur-Weide*
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior*	- Gew. Esche*	Prunus padus*	- Trauben-Kirsche*
Juglans regia*	- Walnuss*	Prunus div. spec.	- (Zier-)Kirsche, (Zier-)Pflaume*
Malus div. spec.	- (Zier-)Apfel		
Populus nigra*	- Schwarz-Pappel*	Quercus robur*	- Stieleiche*
Populus tremula*	- Zitter-Pappel*	Quercus petraea*	- Traubeneiche*
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Berberis vulgaris*	- Gew. Berberitze*	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus mas*	- Kornelkirsche*	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus sanguinea*	- Roter Hartriegel*	Rosa pyrostser*	- Wildbirne*
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Salix caprea*	- Salweide*
Euonimus europaeus*	- Gew. Pfaffenhütchen*	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Deutzia hybrida	- Deutzie	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Sommerspiere
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Weigelie - Rosen

* Arten, die nicht im Bereich der Tiefgaragen verwendet werden dürfen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 228

‘Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße’

1. Änderung

Gemarkung Wetzlar

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2016 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER	**BEKANNTMACHUNG** des Einleitungs- und Entwurfsbeschlusses am 25.05.2016 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Entwurfes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 Bekanntgemacht am 25.05.2016 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER	**SATZUNGSBESCHLUSS** gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR Wetzlar, den SEMLER BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BEARBEITET / GEZEICHNET: **AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND DER STADT WETZLAR** AMTSLEITERIN

Planstand: Fassung zum Satzungsbeschluss 01.08.2016

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

JANNI, Z:\DATA\Wetzlar-000101\SUB00035\V_SOPHIENSTRAßE.LEG

Ö 7

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 228
„Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße"

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 01.08.2016

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 6
1.6 Beschleunigtes Verfahren ... 6
2 Städtebauliche und planerische Konzeption ... 7
3 Inhalt und Festsetzungen ... 9
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 13
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 14
4.1 Dachgestaltung ... 14
4.2 Werbeanlagen ... 14
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 15
4.4 Tiefe der Abstandsflächen ... 15
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 16
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
6.1 Boden, Wasser und Klima ... 17
6.2 Biotop- und Nutzungstypen ... 17
6.3 Gesetzlich geschützte Biotope ... 18
6.4 Artenschutz ... 18
6.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete ... 18
6.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter ... 18
7 Immissionsschutz ... 19
8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 19
9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19
10 Altlasten und Bodenbelastungen ... 21
11 Denkmalschutz ... 22
12 Hinweise und sonstige Infrastruktur ... 24
13 Bodenordnung ... 25
14 Kosten ... 25
15 Verfahrensstand ... 25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist in dem von den Straßen Eduard-Kaiser-Straße, Dalbergstraße, Bannstraße sowie Sophienstraße begrenzten Bereich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 vorgesehen, um eine Erweiterung der Bestandsbebauung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der Bebauungsplan von 1970 setzt für den Bereich des Plangebietes bisher Kerngebiet mit einer maximal elfgeschossigen Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 2,0 fest. Ein rückwärtig in Richtung der Sophienstraße gelegenes Baufenster ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung ohne Festsetzung der Grund- oder Geschossflächenzahl. Eine Angabe der Zweckbestimmung beschränkt die Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes darüber hinaus auf Verwaltungsgebäude. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zu gestaltende Freiflächen ausgewiesen. Bei dem Gebäude mit der Lage Sophienstraße 32 handelt es sich um das zehngeschossige Verwaltungsgebäude der Firma Bosch Thermotechnik GmbH, an den sich ein zur Sophienstraße ausgerichteter dreigeschossiger Gebäudeflügel anschließt. Das Gebäude Eduard-Kaiser-Straße 38 umfasst acht Vollgeschosse und wird in Richtung Sophienstraße ebenfalls durch einen dreigeschossigen Gebäuderiegel ergänzt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinistraße 25 ist hingegen bislang nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html (02.05.16) genordet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1970 soll die Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Damit soll eine bessere bauliche Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks erreicht und die Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht werden. Besonderer Berücksichtigung bedürfen hierbei die denkmalschutzrechtlichen Belange.

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Kerngebietes i.S.d. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hinzu kommen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften. Mit dem Bebauungsplan sollen somit der Gebäude- und Nutzungsbestand durch entsprechende Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 abgebildet und die Voraussetzungen für eine aus städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht verträgliche bauliche Nachverdichtung durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude geschaffen werden. Die Festsetzung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen wird angepasst und umfasst einen Ausschluss der im Kontext der Lage des Plangebietes nicht verträglich unterzubringenden Nutzungen. Entsprechend der geplanten Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich der Sophienstraße erweitert und für diesen Bereich angepasste Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Schließlich erfolgt mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 45, die Flurstücke 134, 136/2, 136/3, 137/1, 152/1, 152/2, 156/1, 161/1, 162/1, 166/1, 166/2, 166/4, 183/3 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha (12.254 m²). Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bannstraße, im Osten durch die Dalbergstraße, im Süden durch die Eduard-Kaiser-Straße und im Westen durch die Sophienstraße begrenzt.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2016)

1.3 Übergeordnete Planungen

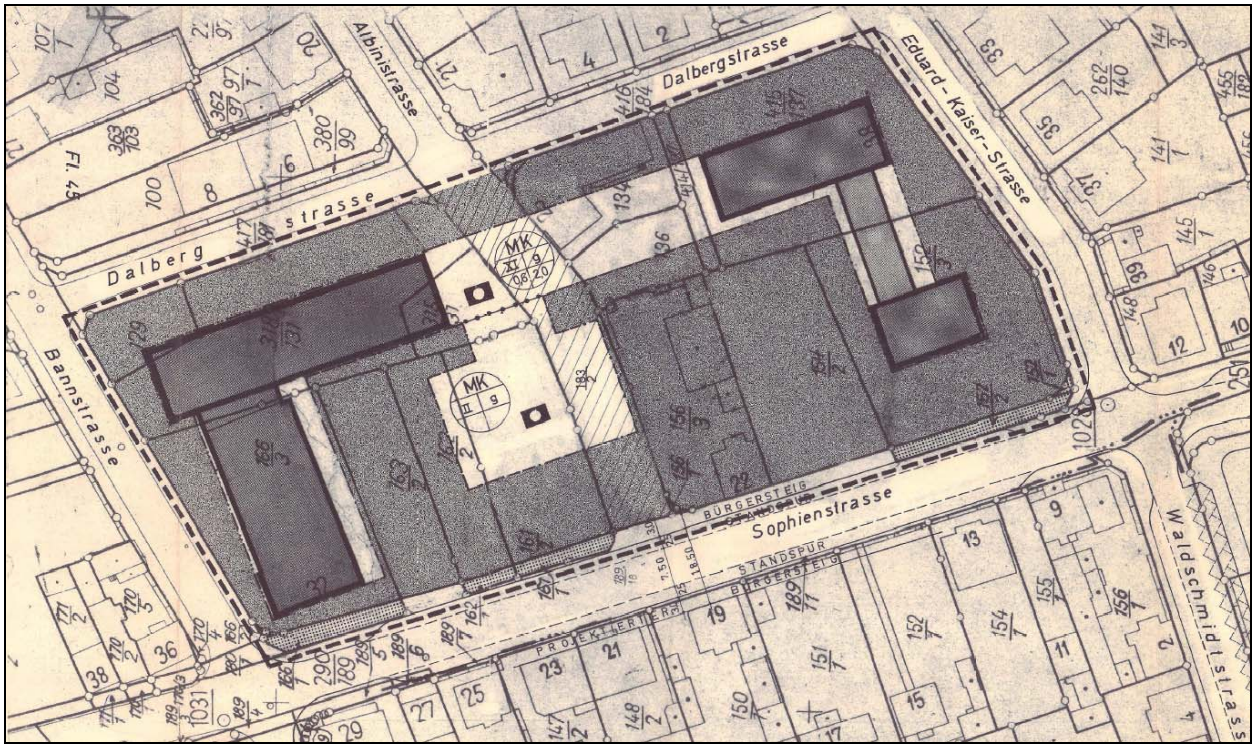
Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet bereits als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes Gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar, sodass die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung als Kerngebiet im Bebauungsplan nicht entgegensteht.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße von 1970**, mit dessen Aufstellung der ursprünglich nur auf den nördlichen Teilbereich des jetzigen Plangebietes begrenzte Bebauungsplan Nr. 288 für das Gebiet zwischen Sophienstr. / Bannstr./ Dalbergstr. und Albinistr. ersetzt und aufgehoben wurde. Der Bebauungsplan von 1970 setzt für den Bereich des Plangebietes bisher Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO i.d.F. von 1968 mit einer maximal elfgeschossigen Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 2,0 fest. Ein rückwärtig in Richtung der Sophienstraße gelegenes Baufenster ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung ohne Festsetzung der Grund- oder Geschossflächenzahl. Eine Angabe der Zweckbestimmung beschränkt die Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes darüber hinaus auf Verwaltungsgebäude. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zu gestaltende Freiflächen ausgewiesen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinistraße 25 ist hingegen bislang nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst.

Bebauungsplan Nr. 228 neu Sophienstr. / Bannstr. / Dalbergstr. und Eduard-Kaiser-Straße von 1970



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße" – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich. Da es im Zuge der vorliegenden Planung demnach zu keiner Flächenneuinspruchnahme kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.6 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch werden Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffen, sodass der Bereich des Plangebietes mit der bestehenden Bebauungsstruktur gesichert und gestärkt werden kann. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen wird. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

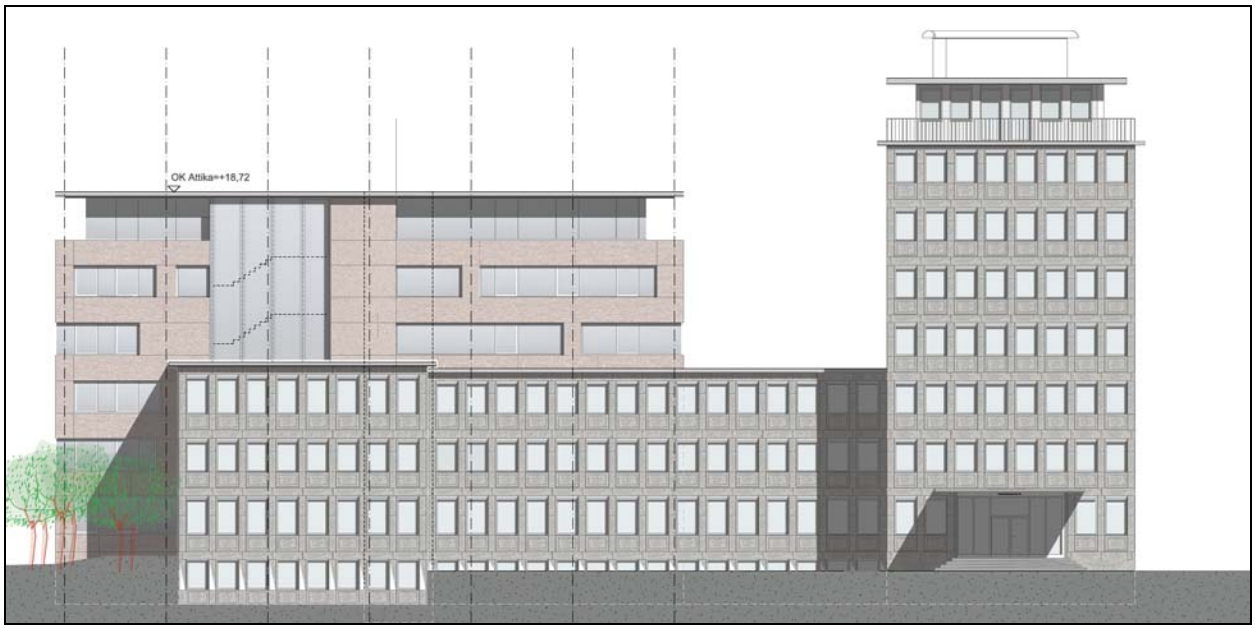
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Erweiterungen dienen insbesondere dem Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill sowie der Lufthansa Industry Solutions GmbH & Co. KG zur Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude. Zum Nachweis der zusätzlich erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage mit Zufahrt ausgehend von der Sophienstraße mit Ausfahrt über eine bestehende Rampe zur Dalbergstraße geplant. Aufgrund des zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles wurde die konkrete Erweiterungsplanung eng mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt und im Ergebnis auch entsprechend überarbeitet. So wird der zwischen Bestandsgebäude und Neubau geplante Verbindungsbau deutlich als Fuge zwischen Kulturdenkmal und Neubau wahrgenommen. Außerdem trägt die Schrägstellung des Baukörpers dazu bei, dass sich der Neubau klar vom vorhandenen Gebäudebestand absetzt, wobei das Staffelgeschoss auf den vorhandenen Hauptbau verweist und einen oberen Abschluss definiert. Die Fassadengestaltung wird noch mit dem Landesamt im Detail abgestimmt. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde dem vorliegenden Entwurfsansatz jedoch grundsätzlich zugestimmt.

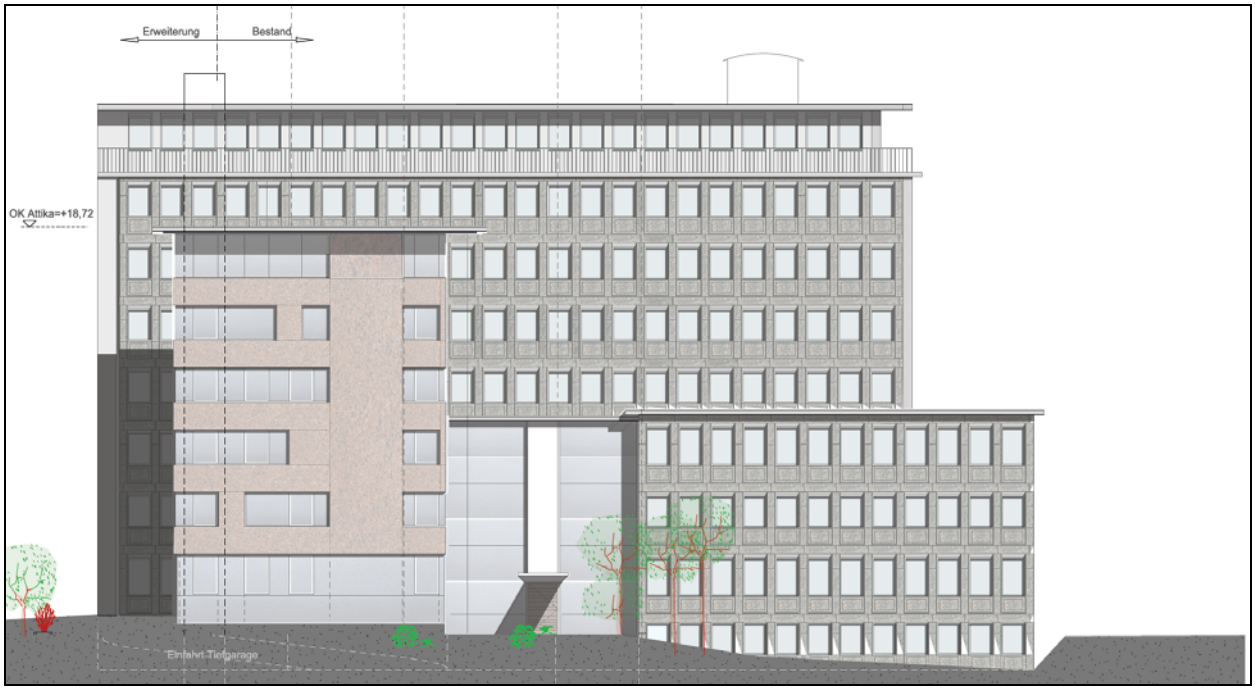
Zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden darüber hinaus bereits bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies betrifft insbesondere das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Albinistraße 25, das bislang nicht explizit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 umfasst wird sowie das bestehende zehngeschossige Verwaltungsgebäude der Firma Bosch Thermotechnik GmbH, an den sich ein zur Sophienstraße ausgerichteter dreigeschossiger Gebäudeflügel anschließt. Zudem werden die bestehenden Stellplatzflächen sowie auch der vorhandene Baumbestand bauplanungsrechtlich gesichert. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes von 1970 insbesondere durch die Übernahme von Baulinien zur Wahrung der Baufluchten sowie durch die Lage und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich übernommen. Jedoch wurden bestandsorientiert Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

Ansicht Süd



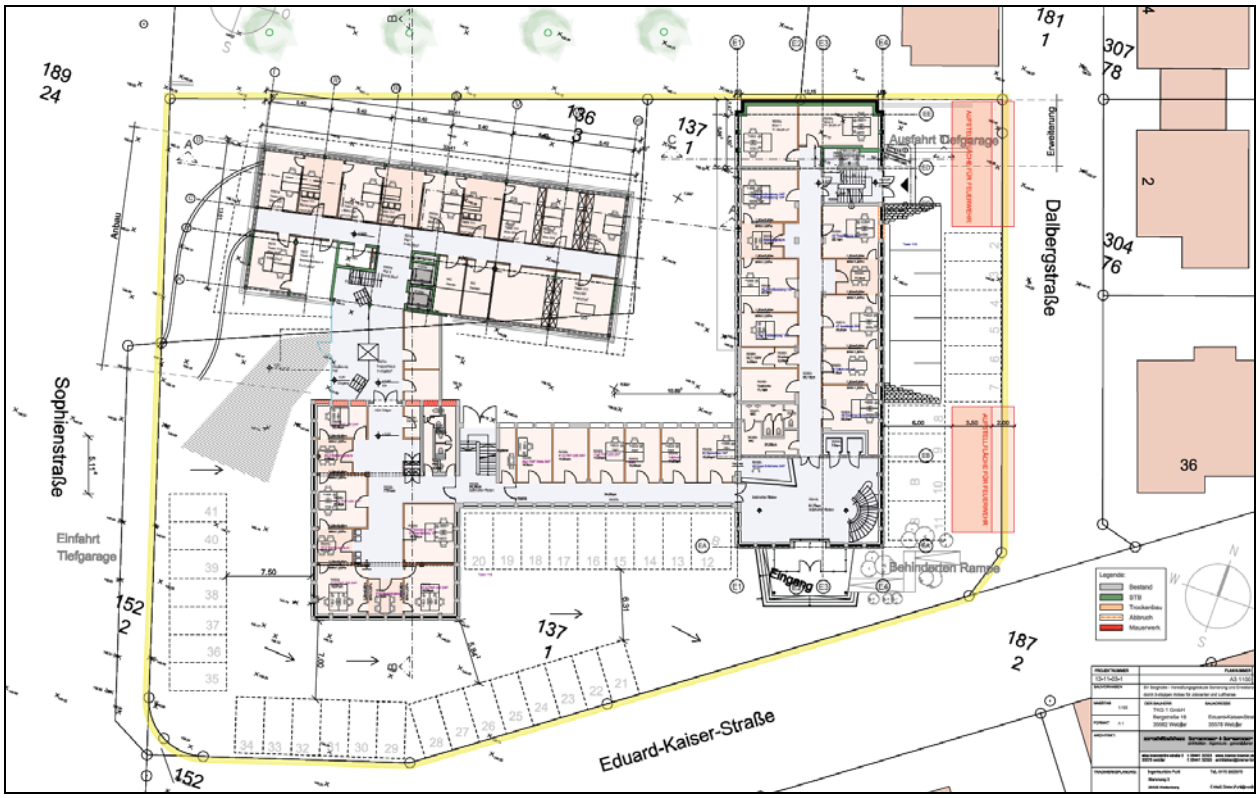
Architekturbüro Bremer+Bremer, 35578 Wetzlar Ausschnitt ohne Maßstab

Ansicht West



Architekturbüro Bremer+Bremer, 35578 Wetzlar Ausschnitt ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



Architekturbüro Bremer+Bremer, 35578 Wetzlar Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 weiterhin **Kerngebiet** gemäß § 7 BauNVO fest, verzichtet dabei aber auf die bisherige Beschränkung der Art der baulichen Nutzung des Kerngebietes ausschließlich auf Verwaltungsgebäude, da eine solche Beschränkung nach den aktuellen Anforderungen der einschlägigen Rechtsprechung nicht mit der Wahrung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes in Einklang gebracht werden kann.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO im Sinne einer **Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen** fest, dass Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig sind. Zudem sind Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ebenfalls unzulässig. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Kerngebietes keine Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, die der Qualität als Standort für Büro- und Verwaltung oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. So sollen im Kerngebiet weder zunächst allgemein zulässige auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, noch eine Nutzung etwa durch ein Hotel zugelassen werden, da diese der bestehenden und geplanten Nutzung im Plangebiet entgegenstehen und zu einem Wandel der Nutzungsstruktur führen können. Somit wird das Plangebiet weiterhin als Standort insbesondere für Büro- und Verwaltung bauplanungsrechtlich gesichert.

Zur Begründung des Ausschlusses entsprechender Vergnügungsstätten kann ferner ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können hierbei verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere städtebauliche Abwertungsprozesse („trading-down"-Effekte) gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Vor dem Hintergrund der angesprochenen städtebaulichen Problemstellungen sowie auch der Inhalte des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wetzlar ergibt sich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Erforderlichkeit eines Ausschlusses entsprechender Vergnügungsstätten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Kerngebietes Nr. 3, sodass für den Bereich der geplanten Bebauung insbesondere auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen die künftige Höhenentwicklung gemäß der vorliegenden Planung abschließend begrenzt werden kann.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest und bleibt damit hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie der geplanten Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der innerörtlichen Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 wird jedoch für das Baufenster im Bereich des Kerngebietes Nr. 2 keine Grundflächenzahl festgesetzt, da sich eine mögliche Bebauung hier bereits aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt und weitergehende Festsetzungen auch vor dem Hintergrund der ohnehin geltenden gesetzlichen Regelung des § 17 BauNVO nicht erforderlich sind.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung zunächst nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1968 aufgestellt wurde und im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1968 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1968 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter ihrer Anwendung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt und Grundstücke durch die genannten baulichen Anlagen in hohem Maße versiegelt werden konnten.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Plangebiet zwar weiterhin eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 gelten, die nach der aktuellen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1990 aber durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen nur um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Jedoch besteht im Bereich des Plangebietes durch befestigte Stellplätze, Freiflächen und Gehwege bereits ein hoher Versiegelungsgrad. Zudem ist zum Nachweis der zusätzlich erforderlichen Stellplätze in einem Teilbereich des Plangebietes die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf, sodass der konkreten örtlichen Situation Rechnung getragen und auch das nach den bisherigen Festsetzungen zulässige Maß an Versiegelung berücksichtigt werden kann.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 überwiegend eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 2,0** sowie im Bereich der geplanten Bebauung von **GFZ = 2,2** fest und bleibt damit auch künftig hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Die Festsetzung ermöglicht jedoch die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie der geplanten Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der innerörtlichen Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 wird für das Baufenster im Bereich des Kerngebietes Nr. 2 keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da sich eine mögliche Bebauung hier bereits aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt und weitergehende Festsetzungen auch vor dem Hintergrund der ohnehin geltenden gesetzlichen Regelung des § 17 BauNVO nicht erforderlich sind.

Ferner gilt nunmehr die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO i.d.F. von 1990, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1968 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände hierbei noch mitzurechnen. Insofern kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) sind, besser ausgenutzt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet Nr. 1 die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 auf ein Maß von **Z = XI** sowie für die bislang unbebaute Teilfläche Nr. 2 auf ein Maß von **Z = II** fest. Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 wird aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse hingegen zwingend auf ein Maß von **Z = VI** festgesetzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine sechsgeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung im Kerngebiet Nr. 4 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse schließlich entgegen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = IV** reduziert, sodass hier insbesondere aus denkmalschutzfachlichen Gründen der vorhandene Gebäudebestand erfasst und eine viergeschossige Bebauung planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass für den Bereich der geplanten Bebauung die künftige Höhenentwicklung gemäß der vorliegenden Planung abschließend begrenzt werden kann. Festgesetzt wird demnach der oberste Attikaabschluss mit einem Maß von **OK_{Attika} = 19,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Kerngebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 zunächst eine geschlossene **Bauweise** i.S.d § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert. Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 wird keine Bauweise festgesetzt, da sich diese hier abschließend durch die durch Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt und somit kein städtebaulicher Grund für die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise besteht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 überwiegend durch **Baulinien**, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, wobei ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Mit den festgesetzten Baulinien wird die städtebauliche Konzeption weitgehend einheitlicher Baufluchten und geschlossener Raumkanten entlang der umgebenden Erschließungsstraßen beibehalten und weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert. Jedoch wurde aufgrund der erforderlichen Erfassung und Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes Albinistraße 25 der bisherige Verlauf der Baulinie entlang der Dalbergstraße durch die Aufnahme einer bestandsorientierten Baugrenze durchbrochen.

Für den Bereich der geplanten Bebauung im Kerngebiet Nr. 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch Baulinien festgesetzt, sodass die geplante Bebauung somit nur in der konkret geplanten Kubatur und Gebäudestellung, die in dieser Form bereits mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt wurde, errichtet werden kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Übrigen durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße" – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen soweit wie möglich mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträglich in Einklang gebracht werden, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen auch im Hinblick auf die umliegenden Verkehrswege vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass im Kerngebiet nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind und die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Darüber hinaus wird insbesondere aus stadtökologischen und eingriffsminimierenden Gründen ebenfalls als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² zu begrünen sind, wobei technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen hiervon ausgenommen sind.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes im Bereich umliegender und zum Teil überörtlicher Verkehrswege begründen die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Kerngebietes aufzunehmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form zudem aufeinander abzustimmen. Zudem ist Fremdwerbung im Plangebiet unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen regelmäßig erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich ebenfalls negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten sind.

4.4 Tiefe der Abstandsflächen

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Ergänzung der Bestandsgebäude der Eduard-Kaiser-Straße 38 durch den Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Sophienstraße sowie eine geringfügige Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Schrägstellung des geplanten zusätzlichen Baukörpers soll aus denkmalschutzfachlicher Sicht als Ergebnis der diesbezüglichen Vorabstimmungen dazu beitragen, dass sich der Neubau vom vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand absetzt. Im Zuge der geplanten Bebauung werden jedoch bedingt durch die Schrägstellung teilweise die Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) in Richtung der nördlichen Nachbargrenze sowie auch zwischen dem geplanten und den bestehenden Gebäuden unterschritten. Die nach den Vorschriften der HBO einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Kerngebiet gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO generell 0,4 H. Dieses Maß wird in den genannten Bereichen zum Teil bis zu einem Maß von 0,2 H unterschritten. Hingegen kann im Bereich der geplanten geringfügigen Erweiterung des achtgeschossigen Hauptgebäudes in nördlicher Richtung der Abstandsflächenthematik bereits durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird vorliegend von der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 HBO Gebrauch gemacht, nach der für bestimmte Gemeindeteile andere als durch § 6 HBO vorgeschriebene Tiefen der Abstandsflächen als integrierte bauordnungsrechtliche Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Dies muss entweder der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung, der Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen oder aber der Verdichtung der Bebauung in Kerngebieten ohne Wohnnutzung dienen. Festsetzungen auf dieser Rechtsgrundlage regeln die zulässige Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abschließend. Da die Abstandsflächen in dem Umfang der festgesetzten Unterschreitung komplett entfallen, ist die Eintragung einer Baulast nicht erforderlich.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes nach § 7 BauNVO eine bauliche Nachverdichtung mit entsprechender städtebaulicher Dichte bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden, sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 81 Abs. 1 Nr. 6c HBO („Verdichtung der Bebauung in Kerngebieten ohne Wohnnutzung“) gegeben sind. Zudem sind in Kerngebieten Wohnnutzungen regelmäßig nur nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen zur Zulässigkeit enthält, bleibt es bei der Zulässigkeit ausschließlich von sog. betriebsgebundenen Wohnen, das in diesem Zusammenhang jedoch den Anwendungsvoraussetzungen nach dem Sinngehalt der Rechtsvorschrift nicht entgegensteht. Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO ist der Erlass entsprechender Vorschriften auf bestimmte Gemeindeteile zu begrenzen und diese Gemeindeteile sind in der Satzung genau zu bezeichnen. Auch diese Anwendungsvoraussetzung kann vorliegend erfüllt werden.

Schließlich sind geringere Abstände nur zulässig, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen. Mithin die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Die Einhaltung der hiermit insbesondere angesprochenen Vorschriften zum baulichen Brandschutz wird im Rahmen der Bauantragstellung nachgewiesen, sodass diesbezüglich ebenfalls die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Mindesttiefe der Abstandsflächen im Kerngebiet Nr. 3 in Richtung der Nachbargrenzen sowie im Bereich des Kerngebietes Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zwischen den Gebäuden abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Maß von 0,2 H beträgt.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Wetzlar im innerörtlichen Bereich zwischen der Bannstraße im Norden, der Dalbergstraße im Osten, der Eduard-Kaiser-Straße im Süden und der Sophienstraße im Westen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt an der Sophienstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die **Erschließung** des Plangebietes ist Bestand und erfolgt über die umliegenden Erschließungsstraßen. Der Bebauungsplan setzt jedoch zur Klarstellung entlang der Sophienstraße bestandsorientiert Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr werden die bestehenden Stellplatzflächen sowie die zum Nachweis der zusätzlich erforderlichen Stellplätze geplante Tiefgarage mit Zufahrt ausgehend von der Sophienstraße mit Ausfahrt über eine bestehende Rampe zur Dalbergstraße durch die Festsetzung entsprechender Flächen für Nebenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche der geplanten Tiefgarage durch Symbol in der Planzeichnung räumlich verortet.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

6.1 Boden, Wasser und Klima

Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der langjährig gegebenen baulichen Nutzung davon auszugehen, dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Ergänzend wird auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 10* der vorliegenden Begründung verwiesen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, eine besondere Funktion für das örtliche Kleinklima ist nicht erkennbar. Durch die vorliegende Planung ist mit keiner zusätzlichen Flächenversiegelung zu rechnen. Kurzfristig ist durch die zusätzliche Überbauung und den Wegfall einzelner Laubbäume mit einer lokal begrenzten stärkeren Aufheizung und geringen Verdunstung zu rechnen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima beschränken sich auf eine kleine innerörtliche Fläche, sodass mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen ist. Die geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bzw. Flächen für Anpflanzungen bieten aus klimatischer Sicht jedoch eine wirksame Eingriffsminimierung.

6.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im April 2016 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Stellplatzflächen (Nordteil)



Stellplatzflächen (Südteil)



Großbaumbestand



Eibenbestand



Eigene Aufnahmen (05/2016)

Das Plangebiet ist bereits dicht mit Gebäuden bebaut. Die Freiflächen setzen sich aus versiegelten Stellplatzflächen und einzelnen Ziergehölzen zusammen und werden von Einzelbäumen überstellt. Bei den Einzelbäumen handelt es sich um eine alte Roteiche, rd. 15 meist mittelgroße Bergahorne, einzelne mittelgroße Eiben und Sandbirken sowie rd. 20 neu angepflanzte Hainbuchen. Baumhöhlen oder dauerhafte Vogelnester wurden nicht festgestellt. Da der Großteil des Baumbestands zum Erhalt festgesetzt wird, sind durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

6.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen der Geländebegehung im April 2016 konnten keine direkten Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gefunden werden. Dennoch ist aus tierökologischer Sicht insbesondere im älteren Gebäudebestand mit Vorkommen von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Zwergfledermaus) zu rechnen. Darüber hinaus sind im Baumbestand einzelne Brutvorkommen störungstoleranter Vogelarten (z.B. Amsel) möglich. Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist daher eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar empfohlen.

6.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist der als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesene „Weinberg bei Wetzlar“ in rd. 2,5 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da somit auch im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine entsprechenden Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ liegen, können Auswirkungen auf diese Schutzgebiete im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

6.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens präsentiert sich als anthropogen stark überprägte Fläche im urbanen Raum. Die vorliegende Planung bereitet eine bauliche Nachverdichtung vor. Auswirkungen auf die Naherholung sowie immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Zuge der geplanten Ausweisung eines Kerngebietes nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der denkmalschutzfachlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 11* verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Kerngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung sowie um die Umsetzung einer bereits konkret vorliegenden Bebauungskonzeption handelt, erfolgt eine sachgerechte Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen darüber hinaus im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Bauantragstellung und dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen der Bauantragstellung ist demnach zu prüfen, ob für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, gegebenenfalls ausreichende bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden und die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke gewährleistet ist.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser ist bereits Bestand und kann auch für künftige Nutzungen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. 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.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Jedoch ist der Bereich des Plangebietes bereits annähernd vollversiegelt.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird darüber hinaus regelmäßig darauf hingewiesen, dass zu versiegelnde Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen sind. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten; überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wird aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes in der Stellungnahme vom 06.06.2016 darauf hingewiesen, dass es im näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen gibt. Hierbei handelt es sich um Altstandorte auf bisher nicht untersuchten Flächen sowie der Verdacht eines Grundwasserschadensfalles. In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Da dem Dezernat 41.4 zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichend Daten über gegebenenfalls vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können und sich unter Umständen auch auf benachbarte Grundstücke auswirken können, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für das Plangebiet über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen, soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte), in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei zudem nicht vollständig, sodass empfohlen wird, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

11 Denkmalschutz

Das Gebäudeensemble Eduard-Kaiser-Straße 38 ist in der Denkmaltopografie als **Kulturdenkmal** ausgewiesen und es wird ausgeführt, dass nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges an den Produktionsanlagen, die Firma Buderus seit Beginn der 1950er Jahre wieder prosperierte. 1952 wurde als Nachfolgegesellschaft die Hessische Berg- und Hüttenwerke AG gegründet. Im Zuge der Konzentrations- und Expansionsprozesse der 1950er Jahre wurde ein Neubau für die Verwaltung nötig, die bis dato in den alten Gebäuden der Hensoldt AG untergebracht war. Am 01.07.1957 erteilte die Stadt die Genehmigung zum Bau eines achtgeschossigen Hochhauses als Stahlbetonskelettbau mit Beton und Glasausfachung und einem Penthouse mit einem weit überstehenden, eine Galerie bildenden, filigranen Betondach. Nach den Plänen des Düsseldorfer Architekten Horst Arnrich sollte neben dem Hochhaus ein optisch gleich gestalteter dreigeschosssiger Bau entstehen, der über einen Gelenkbau mit dem Hochhaus verbunden wurde. Der Eingangsbereich aus Glas wurde mit einem weit ausschwingenden Betondach versehen und um eine Achse aus der Fassadenflucht vorgezogen, um die Eingangssituation besonders zu betonen.

Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde die konkrete Erweiterungsplanung im Bereich der Teilfläche Nr. 3 des Kerngebietes eng mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgestimmt und im Ergebnis auch entsprechend überarbeitet. So wird der zwischen Bestandsgebäude und Neubau geplante Verbindungsbau deutlich als Fuge zwischen Kulturdenkmal und Neubau wahrgenommen. Außerdem trägt die Schrägstellung des Baukörpers dazu bei, dass sich der Neubau klar vom vorhandenen Gebäudebestand absetzt, wobei das Staffelgeschoss auf den vorhandenen Hauptbau verweist und einen oberen Abschluss definiert. Die Fassadengestaltung wird noch mit dem Landesamt im Detail abgestimmt. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde dem vorliegenden Entwurfsansatz grundsätzlich zugestimmt.

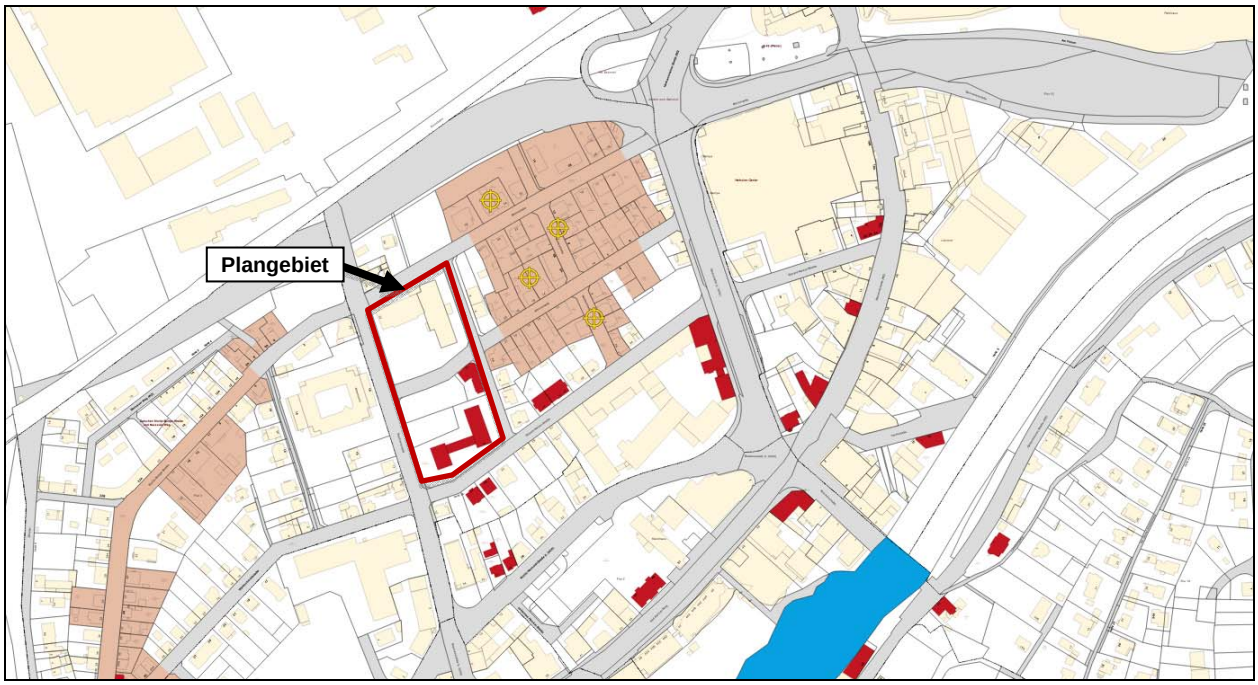
Das Gebäude Albinistraße 25 ist in der Denkmaltopografie ebenfalls als Kulturdenkmal ausgewiesen und es wird ausgeführt, dass es sich hierbei um ein zweigeschossiges, verputztes Geschäftshaus unter einem Mansarddach mit abgerundetem, leicht eingezogenem Eckeingang über einer geschwungenen Freitreppe unter einer Welschen Haube handelt. Der Eingangsbereich ist durch flache Lisenen abgesetzt, die Tür mit einem profilierten Rahmen und einem flachen Gesims versehen. Die Geschosse sind unterschiedlich hoch und unterschiedlich durchfenstert. Die Obergeschossfenster sind horizontal durch ein einfaches, im Eingangsbereich unterbrochenes Brüstungsgesims verbunden.

Das Gebäude wurde 1925 im Auftrag der Kreisbauernschaft des Kreises Wetzlar als Büro und Lagerhaus mit Einliegerwohnung durch den Architekten Veit aus Wetzlar errichtet. In den Jahren 1934 und 1953 erfolgten im Inneren weitgehende Umbauten.

Das Plangebiet schließt sich zudem unmittelbar an die denkmalgeschützte **Gesamtanlage Bannviertel** an. In der Denkmaltopografie wird hierzu ausgeführt, dass die früheren Banngärten vor den Toren der Vorstadt Langgasse bis zum Beginn der starken Industrialisierung Wetzlars nach der Reichsgründung unbebaut blieben. Erst nachdem Buderus die Sophienhütte an der neuen Bahnstrecke gegründet hatte, lagen die Gärten zwischen der aufstrebenden Stadt und der stark expandierenden Schwerindustrie eingeschlossen. Daher wurde spätestens seit 1872 der Bereich zwischen der Eisenbahn und der heutigen Moritz-Hensoldt-Straße trassiert und sukzessive bebaut.

Es entstanden die neu angelegten Straßenzüge der Albinistraße, der Bannstraße, der Dalbergstraße, der Eduard-Kaiser-Straße, der Herderstraße und der Sophienstraße im westlichen Anschluss an die Gloelstraße. Die älteren Gebäude insbesondere an der Albinistraße wurden zunächst in der Formensprache des ausgehenden Historismus mit Freigespärren, geschweiften Giebeln oder Fachwerkzwerchhäusern gestaltet. Zwar wurden auch in der Bannstraße und der Herderstraße die älteren Gebäude noch in historisierenden Bauformen errichtet, verfügten jedoch über nur wenig verzierte Fassaden. Diese einfacheren Gründerzeitgebäude prägen zusammen mit den späteren Gebäuden, die Rationalismus mit Elementen des Heimatstils mischen, bis heute die Optik der Straße. Dies insbesondere, da die Fassaden der älteren Häuser teilweise in den Formen des Rationalismus umgestaltet wurden, womit sie heute eine formale Einheit mit den jüngeren Gebäuden suggerieren.

Übersichtskarte Kulturdenkmäler und denkmalgeschützte Gesamtanlage



Quelle: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de (09.05.16) Abbildung genordet, ohne Maßstab

Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 29.06.2016 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Verlegung des Hausanschlusses) wird darum gebeten, sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung zu wenden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollten die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung ein **Verdachtspunkt** ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist in dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird in der Stellungnahme vom 13.06.2016 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück befindet. Gegen das Vorhaben bestehen bis zu einer **Bauhöhe** einschließlich untergeordneter Gebäudeteile von 30 m über Grund seitens der Bundeswehr jedoch keine Bedenken. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44 (Bergaufsicht), wird in der Stellungnahme vom 06.06.2016 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern befindet, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den bei der **Bergaufsicht** vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des Plangebietes.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:** 18.02.2016, Bekanntmachung: 25.05.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Hs. BauGB:** 06.06.2016 – 08.07.2016, Bekanntmachung: 25.05.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB:** Anschreiben: 01.06.2016, Frist: 08.07.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 30

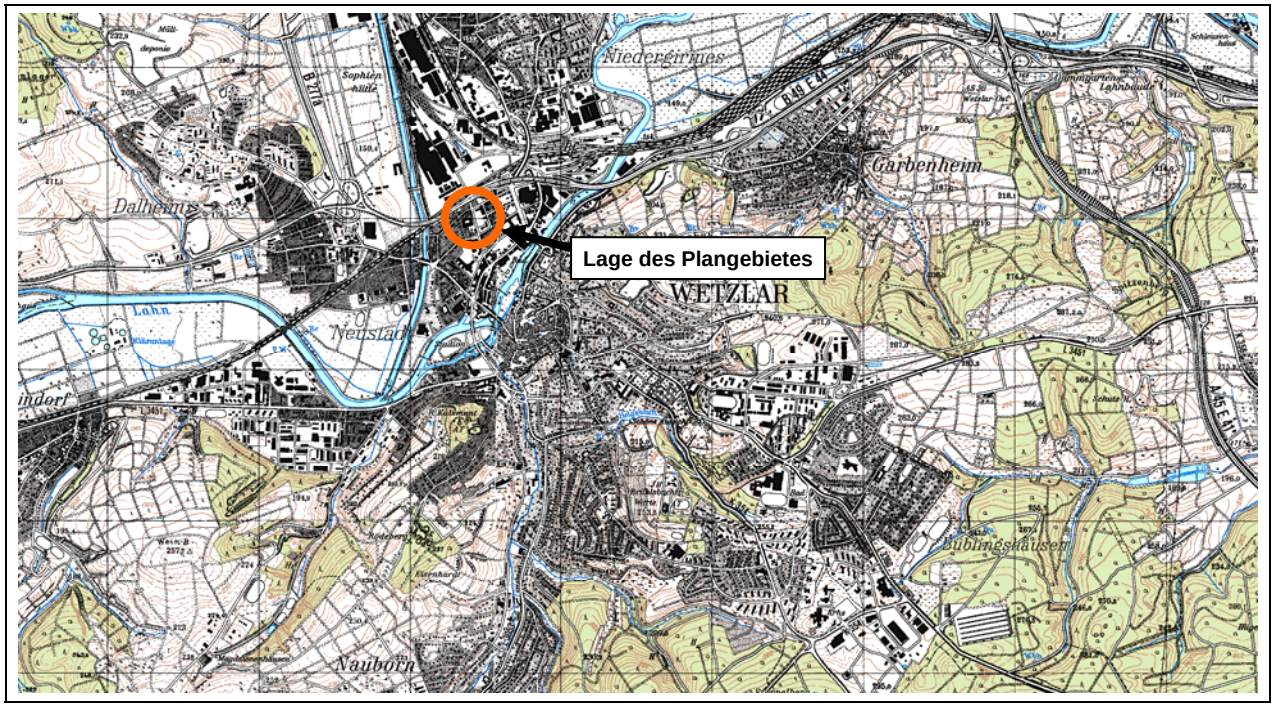
Ö 7

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Planstand: 01.08.2016 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	$OK_{Geb.}$
1	MK	0,6	2,0	XI	g	--
2	MK	--	--	II	g	--
3	MK	0,6	2,2	(VI)	--	19,0 m
4	MK	0,6	2,0	IV	g	--

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße" – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind unzulässig.

1.1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Neupflanzung von Bäumen ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2.4 Tiefe der Abstandsflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 6c HBO)

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt im Kerngebiet Nr. 3 in Richtung der Nachbargrenzen sowie im Bereich des Kerngebietes Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zwischen den Gebäuden abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Maß von 0,2 H.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.3 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Abfall- und Gebührensatzung

Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

3.5 Denkmalschutz

3.5.1 Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

3.5.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

3.6 Vorhandensein von Kampfmitteln

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

3.7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnah-

men, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

3.8 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer 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.

3.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar empfohlen.

3.10 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

3.11 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata*	- Winterlinde*
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos*	- Sommerlinde*
Alnus glutinosa*	- Schwarz-Erle*	Salix purpurea*	- Purpur-Weide*
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinuns excelsior*	- Gew. Esche*	Prunus padus*	- Trauben-Kirsche*
Juglans regia*	- Walnuss*	Prunus div. spec.	- (Zier-)Kirsche, (Zier-)Pflaume*
Malus div. spec.	- (Zier-)Apfel		
Populus nigra*	- Schwarz-Pappel*	Quercus robur*	- Stieleiche*
Populus tremula*	- Zitter-Pappel*	Quercus petraea*	- Traubeneiche*
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Berberis vulgaris*	- Gew. Berberize*	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus mas*	- Kornelkirsche*	Pyrus pyraster*	- Wildbirne*
Cornus sanguinea*	- Roter Hartriegel*	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea*	- Salweide*
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Euonimus europaeus*	- Gew. Pfaffenhütchen*		
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Deutzia hybrida	- Deutzie	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere

Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen

* Arten, die nicht im Bereich der Tiefgaragen verwendet werden dürfen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Ö 8

STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Antragsteller/in	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Stv. Dr. Teichner, CDU-Fraktion	0177/16 - I/40

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Abstimmungsergebnis**
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss		
Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschuss		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss		
Stadtverordnetenversammlung		

Betreff:

Schillerplatz
Außenbewirtschaftung/Verkehrs- und Parkplatzsituation

Anlage/n:

Text:

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob

a) die bestehenden 9 Kurzzeitparkplätze (Parkstände) für den Zeitraum der Außenwirtschaftung (z. B. Mai - September) durch die dort ansässige Gastronomie aufzuheben bzw. deutlich zu reduzieren, ggf. zu verlegen sind und

b) eine dauerhafte Einbahnstraßenregelung auf dem Schillerplatz in der Art zu schaffen, dass der von der Nauborner Straße und Silhöfer Straße zufließende Verkehr über die Barfüßerstraße abgeleitet werden kann, Sinn macht,

um das Gesamterscheinungsbild einer unserer schönsten historischen Altstadtplätze zu verbessern und die Außenbewirtschaftung zu erleichtern.

Wetzlar, den 27.06.2016 gez. Dr. Fritz Teichner

Begründung:

In der WNZ vom 24. April 2016 heißt es „Wetzlar boomt bei den Touristen“, so dass wir die touristische Infrastruktur verbessern müssen. Die derzeit bestehende Regelung, auch wenn im Sommer zwei Parkplätze wegen der Außenbewirtschaftung gesperrt werden, ist für unsere Stadt, die besonderen Wert auf einen zunehmenden Tourismus legt, nicht ausreichend.

Die Gäste sitzen weitgehend hinter einer Barriere von parkenden Autos (s. Skizze) und werden zusätzlich den Abgasen ausgesetzt. Auch das Personal ist nicht zu beneiden, das bei seiner Arbeit eine zweispurige Straße überqueren muss.

Wir halten den jetzigen Zeitpunkt für besonders geeignet, da sich die allgemeine Parksituation in diesem Altstadtbereich nicht nur geändert, sondern verbessert hat. Der Steighausplatz ist sein ein paar Jahren fertiggestellt und schafft Parkraum in unmittelbarer Nähe. Das große Rondell auf dem Ebertplatz darf, ebenso wie der Rathausparkplatz, zu bestimmten Zeiten mit benutzt werden. Auch die Verlegung der Haltestelle für Reisebusse auf den Ernst-Leitz-Platz gibt uns die Möglichkeit, ca. 10 weitere Parkstände in der Franziskanerstraße (s. Altstadtkonzept) zu schaffen.

Abschließend, was für den Advents- bzw. Weihnachtsmarkt möglich ist, sollte auch für die Sommermonate möglich sein.

Ö 9

STADT WETZLAR

MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Tiefbauamt	19.07.2016	0204/16 - I/78

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.08.2016		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Ausbau der "Konrad-Adenauer-Promenade" (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der "Kestnerstraße" inkl. Erneuerung der Kanalisation

Anlage/n:

Lagepläne

Inhalt der Mitteilung:

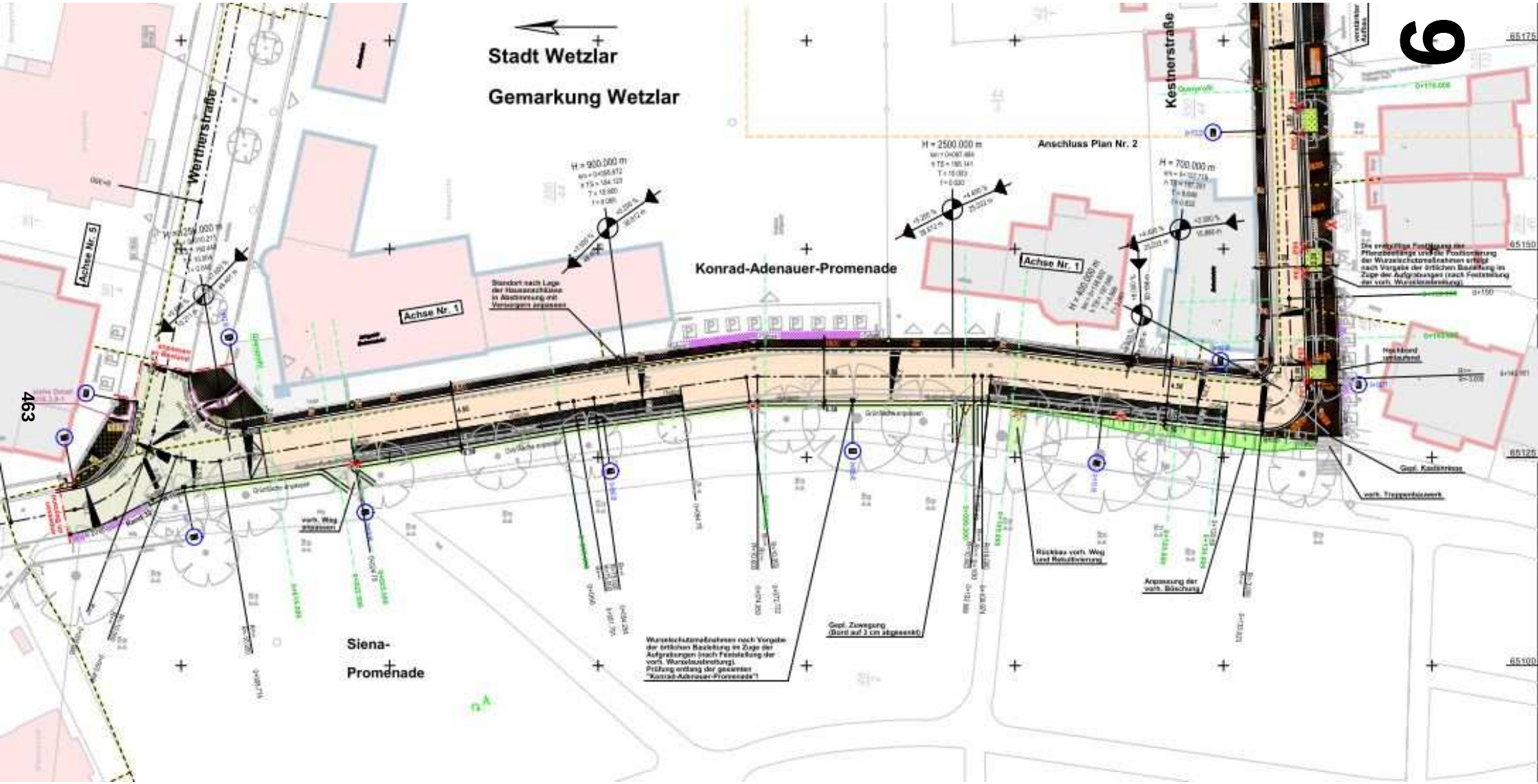
Der Ausbau der Konrad-Adenauer-Promenade (vom Amtsgericht bis Beginn Kestnerstraße) und der Kestnerstraße im Begegnungsverkehr inkl. Erneuerung der Kanalisation wird zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 09.08.2016 gez. Semler

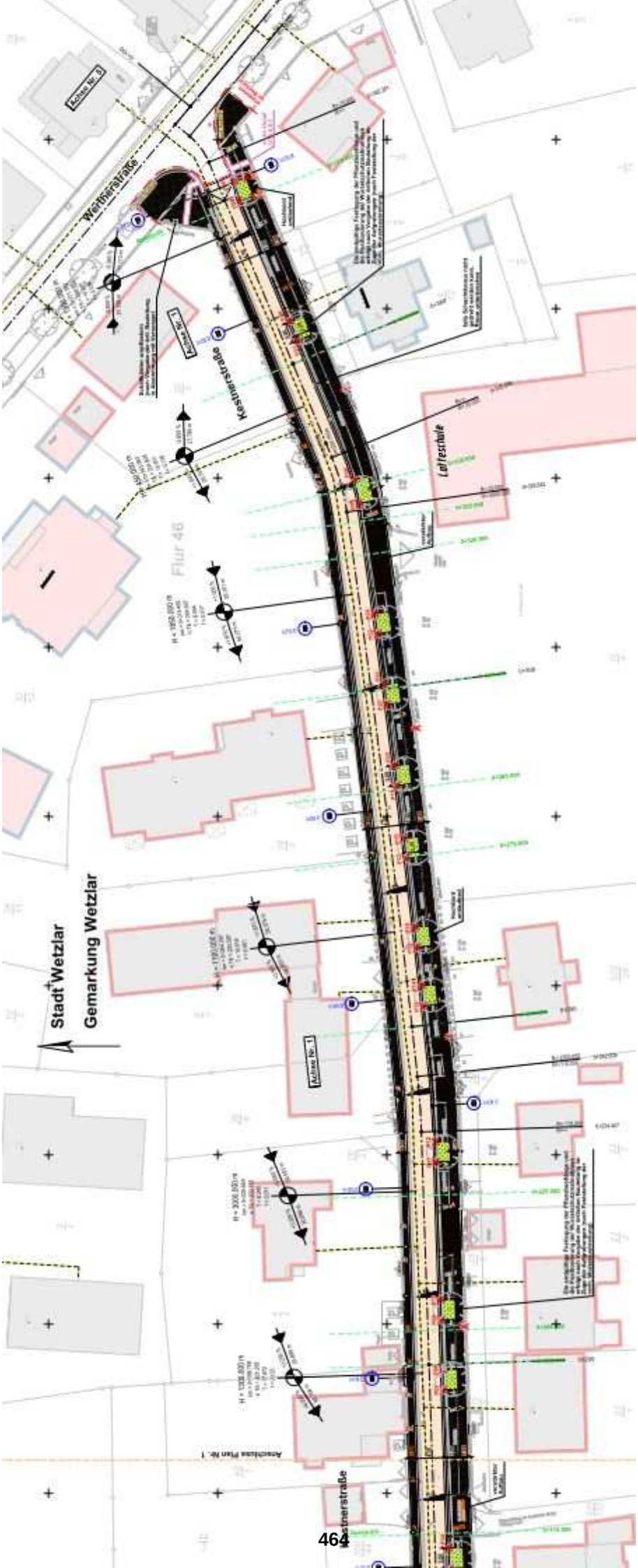
Begründung:

Unter der DRU 2705/15 wurde am 15.12.2015 seitens der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss gefasst, gemäß der vorgelegten Planung beide Straßenzüge so auszubauen, dass eine Einbahnstraße - vom Amtsgericht kommend - hätte angeordnet werden müssen. Diese Planung wurde den Anliegern in einer Anliegerversammlung am 12.11.2015 vorgestellt. Im Nachgang wurde in Abstimmung mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde auf die zunächst im internen Abstimmungsprozess befürwortete Einbahnstraße verzichtet, weil dies baulich möglich ist und der Verkehr im Begegnungsfall auf die höhengleiche „Gehweganlage“ ausweichen kann.

Dies ist jetzt mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m anstatt bisher 4,00 m vorgesehen.
Die hierdurch sich ergebenden kleinen Veränderungen bei Asphalt- und Pflasterflächen sind die einzigen Veränderungen zur Vorlage DRU 2705/15 vom 15.12.2015.


Stadt Wetzlar
Gemarkung Wetzlar
Werther Straße
Kestnerstraße
Konrad-Adenauer-Promenade
Achse Nr. 1
Achse Nr. 5
Anschluss Plan Nr. 2
Siena-
Promenade
Rückbau vorh. Weg
Anpassung der
vorh. Böschung
Gepl. Zuwegung
(Bord auf 3 cm abgesenkt)
Gepl. Kastanienallee
vorh. Treppenbauwerk
65175
65150
65125
65100

Ö 9


Wetzlar
Gemarkung Wetzlar
Achse Nr. 1
Kestnerstraße
Lottestraße
Flur 46