Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 297
„Am Lahnberg“

1. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 09.12.2016

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

Abbildung 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.

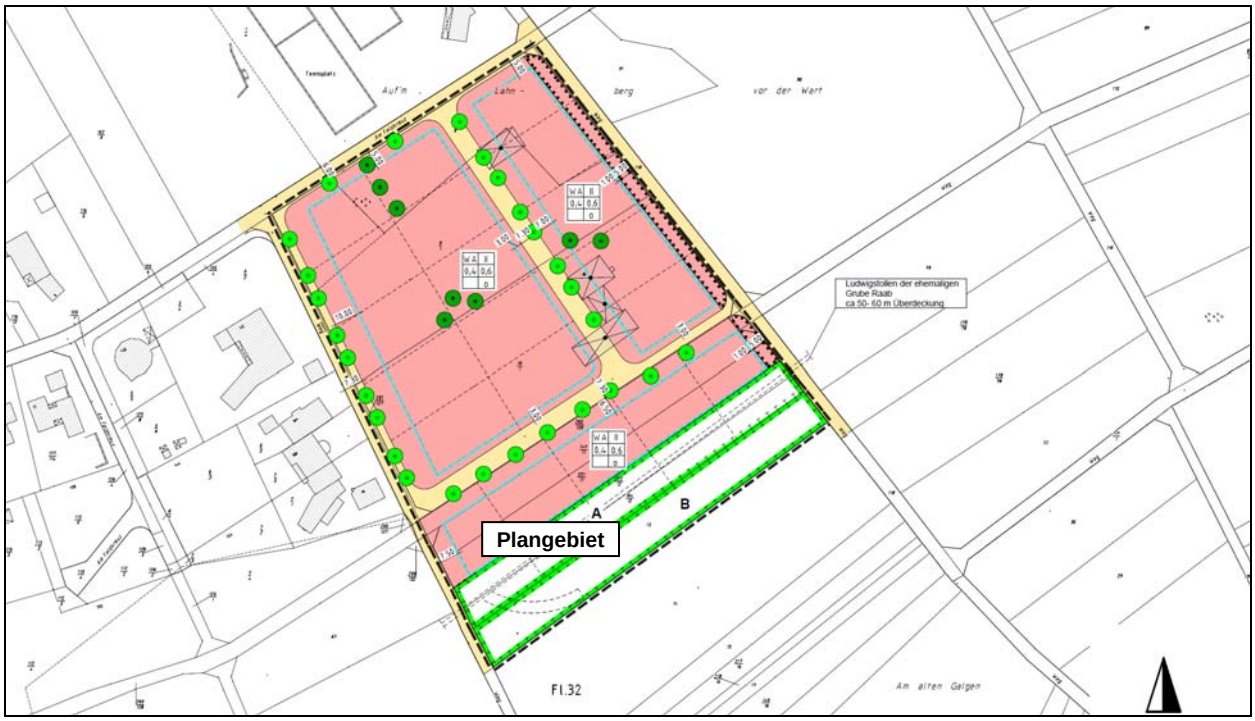
Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 07.04.2016 darauf hingewiesen, dass die geplante Ausweisung von Hausgärten mit der regionalplanerischen Darstellung vereinbar ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der nunmehr extern geplanten 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. 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 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. Schließlich verläuft südlich des Plangebietes die Grenze des früheren Landschaftsschutzgebietes.

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. Seitens der Stadtreinigung Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 10.10.2016 darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen für das Befahren mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von ca. 26 t geeignet sein müssen. Die Oberflächenbefestigung sollte in Asphaltbauweise ausgeführt sein.

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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 landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan 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.

Schließlich verläuft südlich des Plangebietes die Grenze des früheren Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzgebietsverordnung wurde jedoch 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 1,50 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 (§ 21 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:** 17.10.2016 – 18.11.2016, Bekanntmachung: 07.10.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 06.10.2016, Frist: 18.11.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 09.12.2016
- 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