

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Wetzlar Nr. 259

**„Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße,
Ludwig-Erk-Straße“**

2. Änderung

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

Stand Entwurf Februar 2017

6109-Wz-259-2Änd Begründung.docx

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	4
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar	5
3.3 Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“	5
3.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	6
3.5 Überschwemmungsgebiet	7
3.6 Bergbau	7
3.7 Bodendenkmäler	8
3.8 Bombenabwurfgebiet	8
3.9 Grundwasserschutz	8
3.10 Umgebungsbebauung	8
4. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	9
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	9
4.2 Städtebauliche Festsetzungen	10
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	11
5. Artenschutz	12
6. Flächenbilanz	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich zwischen der Ludwig-Erk-Straße, der Solmserstraße sowie des Wetzsbaches in der Wetzlarer Kernstadt befindet sich die Ludwig-Erk-Schule. Der Schulbetrieb der Grundschule wurde zwischenzeitlich eingestellt, die Schule steht leer. Für das Schulgelände besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 setzt das Schulgelände als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ fest. Nun soll mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachfolgenutzung für das Schulgelände geschaffen werden.

Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes der Schule ist durch einen Grundbruch und Gebäudeleerstand gekennzeichnet. Mehrfach wurde das Schulgebäude durch Vandalismus beschädigt. An der Solmserstraße besteht eine gut ausgestattete und aufwendig sanierte Turnhalle mit einem Nebengebäude, das vier Unterrichtsräume besitzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Turnhalle mit dem Nebengebäude zu sichern. Das Hauptgebäude hingegen soll abgebrochen und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu ist eine kleine Erschließungsstraße geplant, die das Zentrum des Plangebietes erschließen soll.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Mobilisierung von Baulandreserven in Innenstadtlage. Durch die Überplanung des Schulgeländes in ein Wohngebiet können innerhalb des Plangebietes bis zu drei neue Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser und für bis zu fünf Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch die optimierte Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum in der Innenstadt geschaffen werden. Daher folgt die vorliegende Planung den Vorgaben des **Innenstadtentwicklungskonzeptes ISEK**, wonach zentrales städtebauliches Leitbild der Stadtentwicklung unter anderem die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnstandort ist.

Entlang des Wetzsbaches soll darüber hinaus eine durchgängige öffentliche Grünfläche entstehen. Ziel ist es, eine fußläufige Verbindung entlang des Wetzsbaches zwischen der Nauborner Straße und dem Naherholungsgebiet am Grosche-Jakob-Weiher zu schaffen. Dies steht in Einklang mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zum **Konzept zur Integration der innerstädtischen (KIWA)**, welches derzeit erarbeitet wird. Ziel des aus dem ISEK entwickelten KIWA ist es, die Wasseradern Lahn, Dill und Wetzbach ökologisch und städtebaulich aufzuwerten und für die Bevölkerung erlebbarer zu machen. Darüber hinaus soll mit der Sicherung des bestehenden Schulspielplatzes ein dringend benötigter öffentlicher Kinderspielplatz geschaffen werden.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wetzlarer Altstadt. Es befindet sich zwischen der

- Ludwig-Erk-Straße im Norden,
- der Solmserstraße im Westen,
- des Wetzsbaches im Osten sowie
- der Kleingartenanlage am Wetzbach im Süden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,87 ha.



Abbildung 1 Luftbild: Quelle Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 (RPM 2010) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

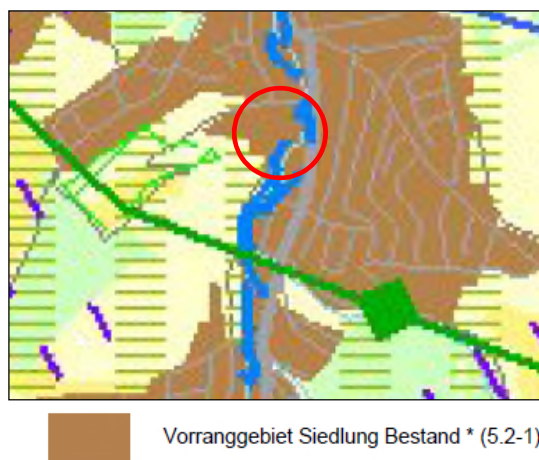


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2010

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf Schule dar.

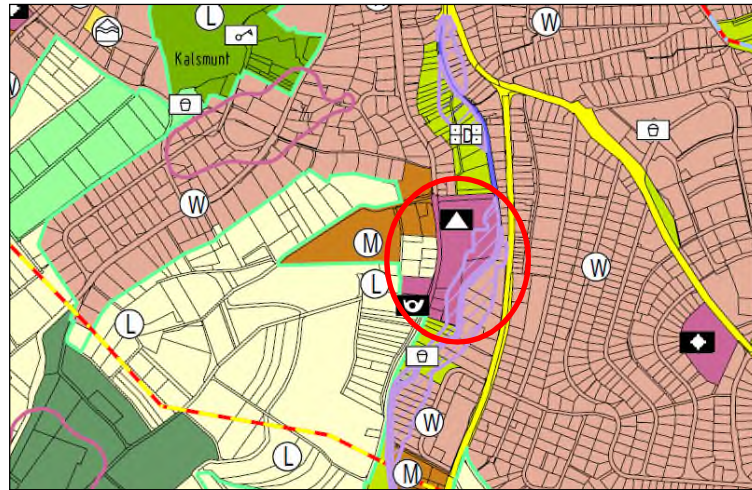


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahin gehend berichtigt wird, dass

- der nördliche Teilbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie
- der südliche Teilbereich um die Turnhalle als gemischte Baufläche dargestellt wird.

3.3 Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße“ besitzt seit dem 29.08.1975 Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt das Schulgelände als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ fest. Des Weiteren ist das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Wetzaches nachrichtlich in die Plankarte übernommen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksteilen (Baugrenzen, Baulinien) sind nicht enthalten.

Am 04.07.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Mit der Bebauungsplanänderung wurde das Baurecht zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittelmarkt (Penny) an der Nauborner Straße geschaffen. Die Fläche für das Schulgelände wurde in diesem Verfahren nicht geändert, nur die Darstellung der Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde der amtlich festgestellten Neuabgrenzung von 2005 angepasst.



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

- Seite 6 von 13

zuletzt eine Firma für Trockenbau. Zuvor waren dort eine Reinigungsfirma, eine Firma für Feinoptik, ein Großhandel für Frischwaren sowie eine Schlosserei angemeldet.

Alle Altstandorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

3.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wetzbaches. Für den Wetzbach wurde 2005 das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Gemäß den amtlich festgestellten Karten uferf das Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches in das Plangebiet aus. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird dabei im Wesentlichen durch das Bestandsgebäude der Ludwig-Erk-Schule geprägt. Die Planung nimmt auf das Überschwemmungsgebiet insofern Rücksicht, indem in diesem Bereich eine öffentliche Parkanlage sowie ein bestehender Kinderspielplatz (derzeitiger Schulspielplatz) festgesetzt sind. Baugebiete werden hier nicht festgesetzt.

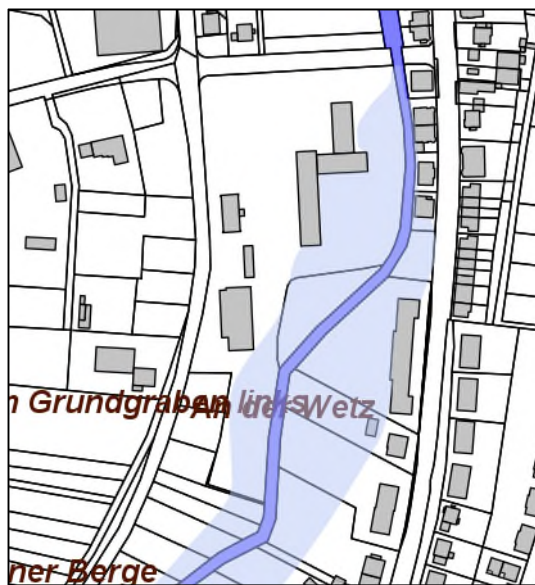


Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches

3.6 Bergbau

Nach Auskunft der Bergaufsicht befinden sich im Umfeld des Plangebietes zwei Bergschadensgebiete.

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

3.7 Bodendenkmäler

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

3.8 Bombenabwurfgebiet

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

3.9 Grundwasserschutz

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

Für das Niederschlagswasser der geplanten Mischgebiets- und Wohnbauflächen gelten die Vorgaben des Hessischen Wasserhaushaltsgesetzes. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nachzuweisen.

3.10 Umgebungsbebauung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und einzelne gewerbliche Einheiten geprägt. Entlang der Solmserstraße gibt es vorwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Entlang der Nauborner Straße ist bis zu dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorzufinden.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegrundstück der ehemaligen Ziegelei Völk. Das Firmengebäude ist bis zum südlich gelegenen Hang bebaut und wird durch diverse Firmen genutzt. Das Grundstück ist im Hangbereich mit hohen Gehölzen bewachsen. Die Fläche westlich der Solmserstraße ist mit einem einzelnen Wohnhaus bebaut, das zum Gewerbebetrieb (Inhaberwohnung) gehört. Östlich schließt sich eine Parkplatzfläche an. Hier befand sich früher eine betriebseigene Tankstelle. Nördlich grenzt eine Halle an, die ebenfalls zu dem Firmenkomplex gehört. Die Halle wurde früher durch diverse

Firmen, zuletzt durch eine Firma für Wintergartenelemente, genutzt. Heute dient die Halle vorwiegend als Archiv für die Firma Völk und dem Lahn-Dill-Kreis.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenfläche, die sich entlang der Ludwig-Erk-Straße bis zum Wetzbach erstreckt, sowie ein gewerbliches Gebäude, in dem diverse Dienstleistungsfirmen angemeldet sind. Das Gebäude war zuvor ein Fernmeldeamt der Post. Der westliche Teil dieses Grundstückes ist nach Westen hin stark ansteigend und mit hohen Gehölzen bewachsen. An das Grundstück grenzen Kleingärten an. Südlich schließt eine größere Parkanlage an, die sich über den Grosche-Jakobs-Weiher bis nach Nauborn erstreckt. Diese Parkanlage stellt ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Innenstadtbewohner und die Bürger von Nauborn dar.

Östlich des Plangebietes befindet sich verdichteter Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen.

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

4. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sie der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Gebäuden und Flächen dient.

Gemäß § 13a darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan Nr. 259, 2. Änderung umfasst eine Wohngebietsfläche von 5.802 m² sowie eine Mischgebietsfläche von 3.480 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,5 ergibt sich für den Änderungsbereich eine zulässige Grundfläche von 3.624 m². Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt damit deutlich unter dem unter Punkt 1 aufgeführten Schwellenwert, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Ein-

griffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Fallgruppe 1 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4.2 Städtebauliche Festsetzungen

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung umfasst die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 259, 1. Änderung als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzten Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstücke Nr. 31/1, 38/4, 208/23, 209/24, 210/24 sowie 211/24.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der Umgebungsbebauung als Wohngebiet festgesetzt. Die westliche Bauzeile entlang der Somserstraße sollen kleinere Grundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt dort 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,6 bei zwei Vollgeschossen. Dies entspricht der Umgebungsbebauung entlang der Solmserstraße. Im östlichen Teilbereich zur Nauborner Straße hin sollen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Entlang

der Nauborner Straße bestehen ebenfalls mehrgeschossige Häuser, sodass hier eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 bei drei Vollgeschossen festgesetzt wird.

Die Turnhalle und das Nebengebäude sollen erhalten und im Bestand gesichert werden. Dazu wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Nebengebäude zu ermöglichen. Dies können Büros für Freiberufler, Praxen oder Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke sowie Kleingewerbe sein. Hier werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt; dies entspricht dem Bestand mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten.

Eine zusätzliche Erschließungsstraße erschließt von der Ludwig-Erk-Schule aus das Zentrum des Plangebietes. Eine Erschließung der Bestandgebäude der Turnhalle mit Nebengebäude von der Solmserstraße soll nicht erfolgen, da sich zum einen hier eine höhere Geländekante mit dichtem Gehölzbewuchs befindet und zum anderen die Solmserstraße hier eine beliebter und hochfrequentierter Geh- und Radweg zwischen der Innenstadt, dem Naherholungsgebiet am Grosche-Jakob-Weiher und Nauborn darstellt. Zusätzlicher Pkw-Verkehr soll hier nicht stattfinden.

Die bestehenden Kleingärten Flurstücke Nr. 208/23, 209/24 und 210/24 werden entsprechend ihrer Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten festgesetzt. Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m³ zulässig.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang des Wetzaches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ziel ist es, die naturnahe Gehölzstruktur entlang des Wetzaches zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Um dies zu erreichen, werden die Gehölze als zu erhalten festgesetzt.

Ortsbildprägende Einzelbäume wurden darüber hinaus erfasst und als zu erhalten festgesetzt. Es handeln sich dabei um Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie um einen Ginkgo-baum.

Die öffentliche Grünfläche soll mit einem ca. 3,0 m breiten Geh- und Radweg erschlossen werden. Dieser Weg wird so hergerichtet, dass er auch mit Einsatzfahrzeugen des Stadtbetriebsamtes zur Pflege des Wetzachufers sowie mit Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.



Abbildung 7: Gehölzbestand entlang des Wetzbaches

5. Artenschutz

Vor dem gesetzlichen Hintergrund der nationalen und europäischen Gesetzgebung sind artenschutzrechtlichen Anforderungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zug wird für das Änderungsverfahren ein Artenschutzgutachten erstellt.

Kern der Artenschutzregelung ist der Schutz europaweit gefährdeter Arten, die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden können, da sie unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommen können. Dieser spezielle Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VRL) flächendeckend wirksam.

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit sehr hohem Gehölzanteil vorzufinden, die Lebensraum für zahlreiche Arten darstellen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten die Gehölze erhalten werden. Daher werden die Gehölze als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sofern Fäll- oder Pflegeschnittarbeiten unumgänglich sind, sind die Gehölze vorab nach Brutstätten zu untersuchen. Baumfällungen sollten außerhalb der Brutzeiten vom 1. März bis Ende September erfolgen – nicht zuletzt auch, um die potenzielle Gefährdung fluchtunfähiger Jungvögel zu vermeiden und damit das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sofern sich bei Bau-, Schnitt- oder Fällmaßnahmen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten ergeben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar hinzuzuziehen.

6. Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Prozent
Wohngebiet	5.802	31%
Mischgebiet	3.480	19%
Verkehrsfläche	575	3%
Öffentliche Grünfläche	7.333	39%
Private Grünfläche „Kleingärten“	1.510	8%
Gesamt	18.700	100%

Aufgestellt
im Februar 2017

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Dipl. Geogr. Eva Struhalla