Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 219
„Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“

1. Änderung

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planstand: 18.06.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Julia Böttger, M.A. Geographie

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 6
1.6 Beschleunigtes Verfahren ... 6
2 Inhalt und Festsetzungen ... 7
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 11
2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 11
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 11
3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 11
3.2 Werbeanlagen ... 12
4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 12
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 12
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 12
5.2 Artenschutzrechtliche Hinweise und Vorgaben ... 13
6 Immissionsschutz ... 13
7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 14
8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 14
9 Altlasten und Bodenbelastungen ... 16
10 Denkmalschutz ... 16
11 Bodenordnung ... 18
12 Kosten ... 18
13 Verfahrensstand ... 18

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist im Bereich nördlich der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451) und südwestlich der Siegmund-Hiepe-Straße die teilräumliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 vorgesehen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Lagerhalle zu schaffen, die zunächst übergangsweise von der Feuerwehr der Stadt Wetzlar genutzt werden soll. Da der rechtswirksame Bebauungsplan von 1967 im Bereich des Plangebietes bislang neben Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1962 jedoch größtenteils Flächen für Anpflanzungen und keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, bedarf es zur Umsetzung der Planung eines entsprechenden Änderungsverfahrens. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen an den Bestand und die Planung sowie an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen angepasst. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst zudem im Westen des Plangebietes Grundstücksflächen, die bereits von einem Autoglas-Reparaturbetrieb sowie von einem Reifenservice zu gewerblichen Zwecken baulich genutzt werden und für die zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ebenfalls die bisherigen Festsetzungen an den derzeitigen Bestand angepasst werden sollen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219

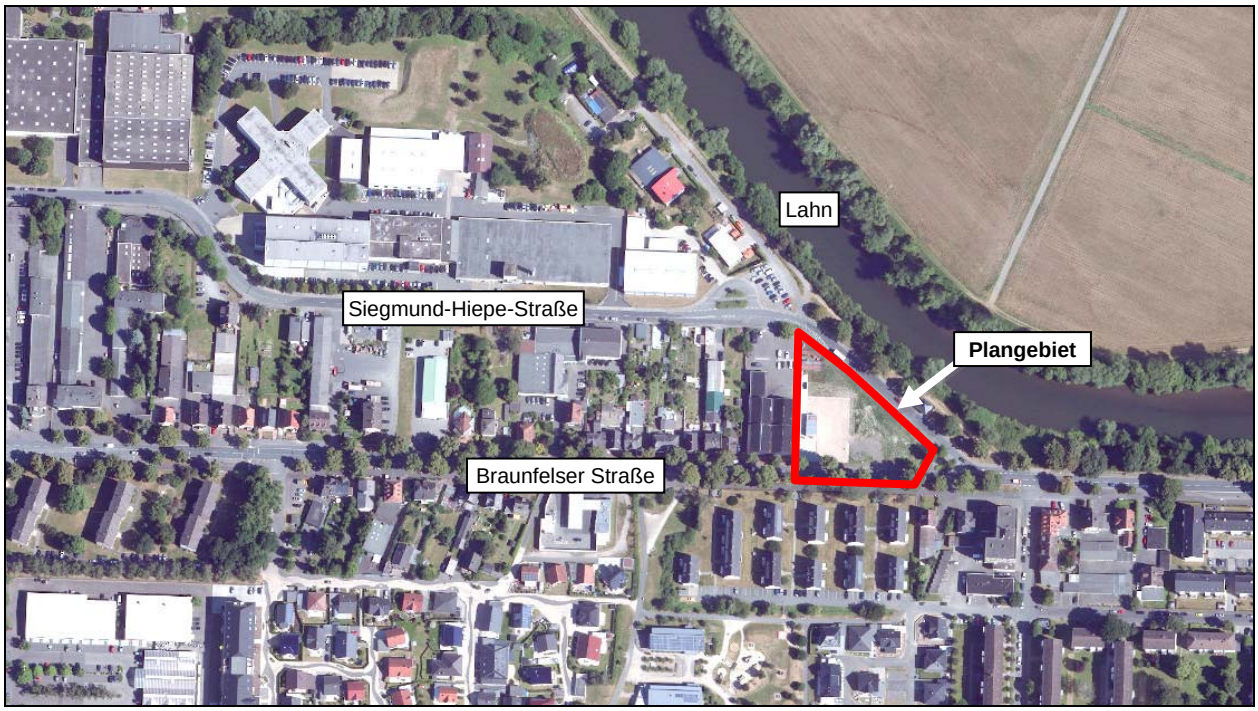


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist entgegen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1967 die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Durch die Umwidmung der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Bereich des Plangebietes sowohl bereits gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Unterbringung entsprechender gewerblicher Nutzungen dient und eine in Mischgebieten grundsätzlich zulässige Wohnnutzung bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden soll.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 53, die Flurstücke 32, 33/1, 34/1 und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Siegmund-Hiepe-Straße und gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 (Industriegebiet mit Einschränkungen)

Westen: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 sowie anschließend Wohnbebauung und gemischte Nutzungen (Mischgebiet)

Süden: Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451) sowie anschließend Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße“ von 1966 (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962)

Osten: Siegmund-Hiepe-Straße sowie anschließend Hochwasserschutzeinrichtung (Deich) und Gewässerverlauf der Bundeswasserstraße Lahn (Gewässer 1. Ordnung)

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,4 ha (3.517 m^2). Das Plangebiet ist im westlichen Teil bereits versiegelt und umfasst neben den bestehenden Gebäuden eines Autoglas-Reparaturbetriebes und eines Reifenservices mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen bislang noch kleinere Grün- und Freiflächen im Norden und Osten. Das Gelände ist topografisch weitgehend eben.

Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (05/2019)

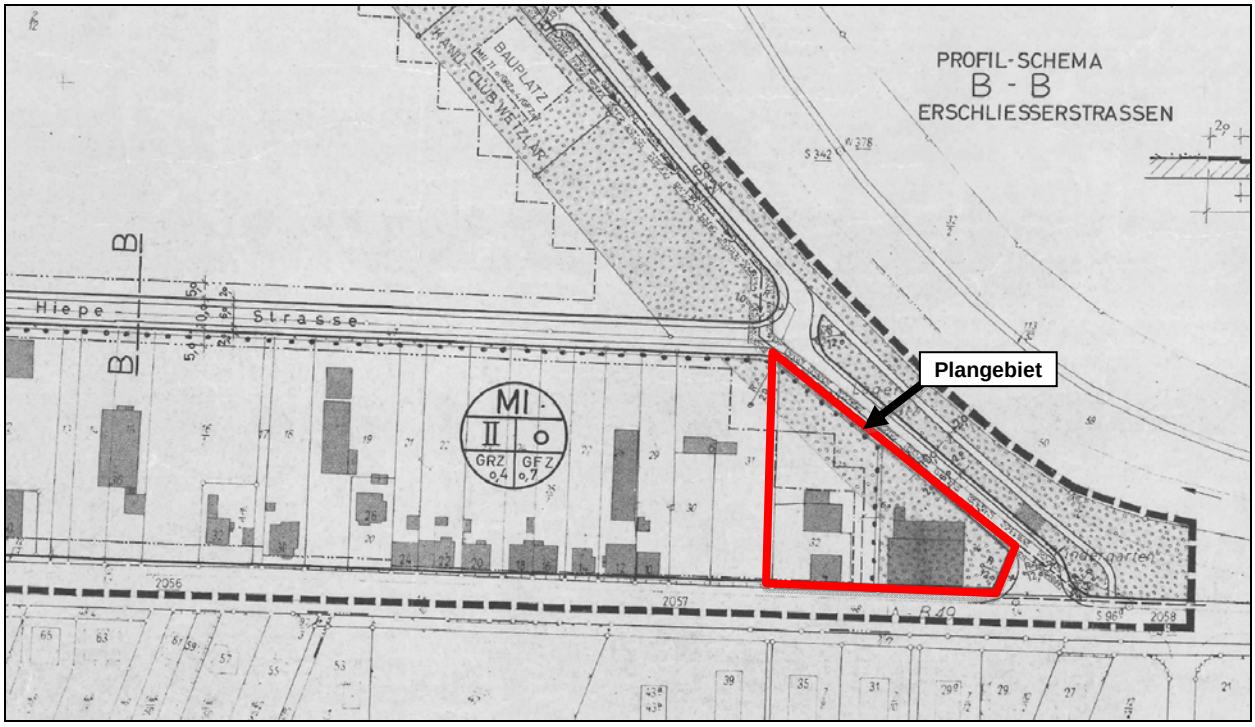
1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Die raumordnerischen Festlegungen im Regionalplan folgen im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 zur Art der baulichen Nutzung für den Gesamtbereich nördlich der Braunfelser Straße. So wird hier entlang der Braunfelser Straße überwiegend Mischgebiet und ergänzend Gewerbegebiet sowie weiter nördlich Gewerbegebiet und Industriegebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Den Festsetzungen entspricht die raumordnerische Festlegung überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* entlang der Braunfelser Straße beziehungsweise die Festlegung als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* im Norden. Aufgrund des Planziels sowie einer angesichts der geplanten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet nur kleinräumigen Abweichung von der Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des mit Verfügung vom 23.01.1967 genehmigten rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“**. Der Bebauungsplan umfasst den Gesamtbereich der gemischten und gewerblichen Nutzungen nördlich der Braunfelser Straße und setzt entlang der Braunfelser Straße überwiegend Mischgebiet und ergänzend Gewerbegebiet sowie weiter nördlich Gewerbegebiet und Industriegebiet mit Einschränkungen fest. Da der Bebauungsplan von 1967 im Bereich des Plangebietes bislang neben Mischgebiet größtenteils noch Flächen für Anpflanzungen und keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, bedarf es zur Umsetzung der Planung eines entsprechenden Änderungsverfahrens. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen an den Bestand und die Planung sowie an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen angepasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 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 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung 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 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. 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.

Die nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Der vorliegende Bebauungsplan ist zudem nicht i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu sehen, deren Grundflächen gegebenenfalls mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, 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 § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

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 im Plangebiet sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entgegen den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1967, jedoch entsprechend der bestehenden und der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO fest. Durch die Umwidmung der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Bereich des Plangebietes sowohl bereits gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Unterbringung entsprechender gewerblicher Nutzungen dient und eine in Mischgebieten grundsätzlich zulässige Wohnnutzung bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden soll.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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 jedoch fest, dass innerhalb des Gewerbegebietes wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die **Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nur dadurch, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes „wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen“ unzulässig sind, folglich also nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Im Übrigen gilt grundsätzlich der in § 8 BauNVO enthaltene Katalog der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan jedoch fest, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet **Vergnügungsstätten** sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie sonstigen einschlägigen Nutzungen sollen städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes in innerörtlicher Lage sowie im Bereich des Auftaktes zu den vorwiegend gewerblichen Nutzungen nördlich der Braunfelser Straße und auch im Nahbereich zu diesem auch überörtlichen Verkehrsweg ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus 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. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, vielfach als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, also durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen daher bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Hierdurch wird auch den im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar formulierten Inhalten und Zielen entsprochen.

Schließlich setzt der Bebauungsplan fest, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig sind. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe jedoch zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbegebietstypische Betriebe und Dienstleistungen vorbehalten bleibt. Im Übrigen gilt, dass Einzelhandelsnutzungen im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs und des Verkehrsaufkommens nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Darüber hinaus sollen durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch die bestehenden und städtebaulich integrierten Versorgungsstandorte mit ihrer Bedeutung für die Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet geschützt werden.

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 für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Werbeanlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter 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 eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Unterschied zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 wird die Grundflächenzahl somit zwar von bislang GRZ = 0,4 erhöht, bleibt aber weiterhin unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO 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 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,6 kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Im Unterschied zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 wird die Geschossflächenzahl somit zwar von bislang GFZ = 0,7 erhöht, bleibt aber weiterhin deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung, im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu ermöglichen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die **Geschossfläche** nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1962 waren die Flächen von im Dachraum oder im Keller zulässigen Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr deutlich 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 begrenzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 von 1967 auf ein Maß von **Z = II**, sodass im Plangebiet auch künftig nur eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Ober- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt, sodass die Höhenentwicklung entsprechender **Werbeanlagen** im Plangebiet hinreichend begrenzt werden kann. Für die Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet besteht hingegen kein städtebauliches Erfordernis, zumal auch der Bebauungsplan Nr. 219 von 1967 diesbezüglich keine Festsetzungen beinhaltet.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO. 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 die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass 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.

2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Stellplätze sowie Ausstellungs-, Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht sowie die Festsetzung zur grünorderischen Gestaltung eines Mindestanteils der Grundstücksflächen im Plangebiet.

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. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen.

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit sowie Schieferbedachungen zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der innerörtlichen und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern. Zudem wird hierdurch auch der Lage des Plangebietes teilweise innerhalb beziehungsweise angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ Rechnung getragen.

3.2 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 jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Insbesondere die innerörtliche und stadträumlich exponierte Lage des Plangebietes begründen die Aufnahme entsprechender Vorgaben zur Gestaltung und Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan. Zudem wird hierdurch auch der Lage des Plangebietes teilweise innerhalb beziehungsweise angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten dürfen. Zudem sind selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbetafeln beträgt jeweils 5,0 m². Fremdwerbung ist schließlich dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451) und östlich beziehungsweise südlich der Siegmund-Hiepe-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über entsprechende Grundstückszufahrten ausgehend von der Braunfelser Straße im Süden und der Siegmund-Hiepe-Straße im Norden. Die verkehrliche Erschließung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 und die Erstellung eines 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 Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

5.2 Artenschutzrechtliche Hinweise und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Umwidmung von Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet kann im Kontext der im Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 für das nähere Umfeld getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie Verkehrsanlagen und Freiflächen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Da im eingeschränkten Gewerbegebiet wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind, kann auch im Hinblick auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße“ von 1966 mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden.

7 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. 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 werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, vielmehr wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens festgelegt.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens festgelegt.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 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.

§ 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 die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen

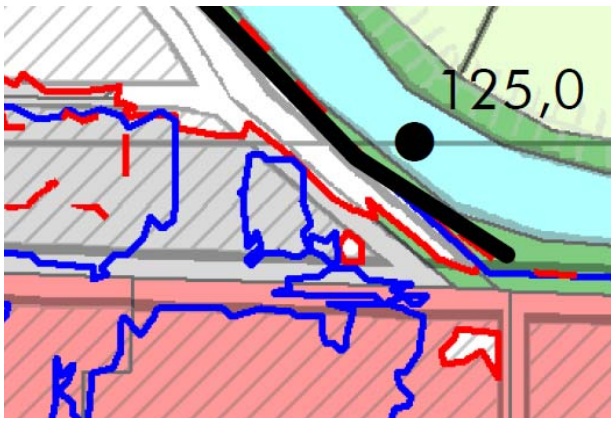
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden nicht berührt.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden sollte, dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen ist.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebietes. Das nordöstlich des Plangebietes entlang des Gewässerverlaufs der Lahn festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) bleibt von der Planung unberührt. Teilflächen des Plangebietes sind jedoch als Hochwasser-Risikogebiet verzeichnet (HQ 100 der Kategorie 2 hinter Schutzeinrichtungen sowie HQ extrem).

Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100)	**Hochwasser-Risiko (HQ 100 und HQ extrem)**
	

Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (www.geoportal.hessen.de, 04.07.19)

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie Ausstellungs-, Lager- und Hofflächen sowie zur grünorderischen Gestaltung eines Mindestanteils der Grundstücksflächen im Plangebiet.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen:

> *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.*

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt 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. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

10 Denkmalschutz

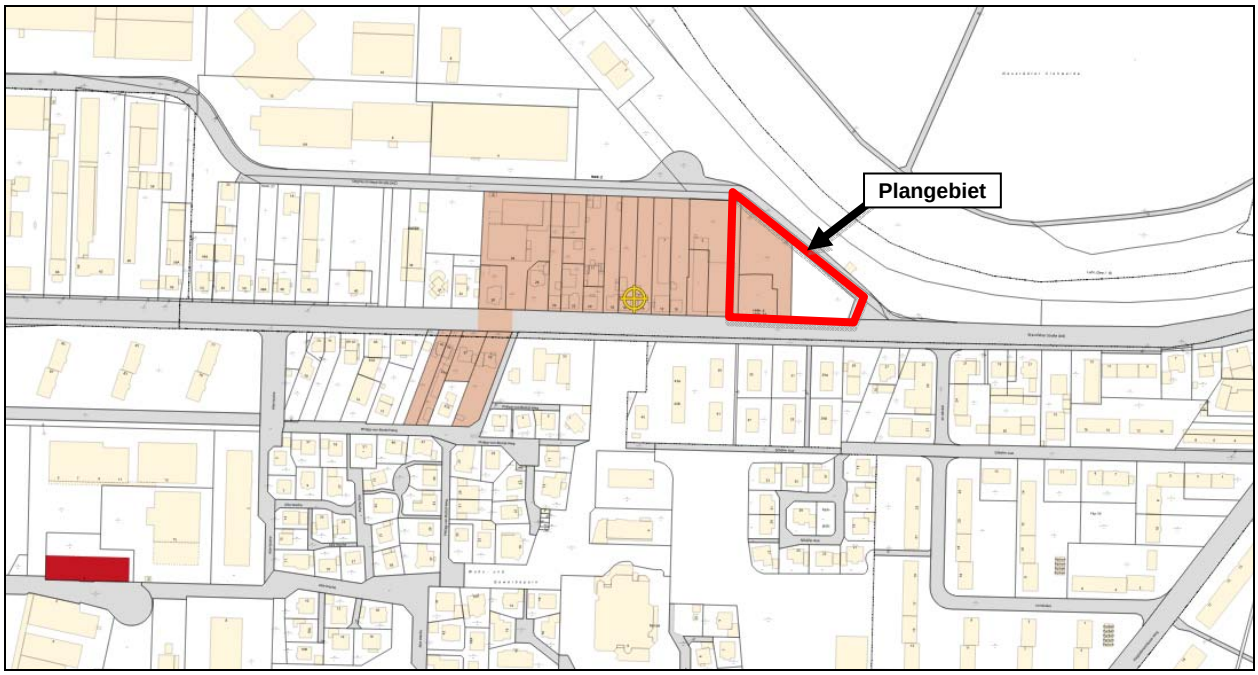
Das Plangebiet umfasst Flächen, die Bestandteil der denkmalgeschützten **Gesamtanlage „Braunfelser Straße“** sind und den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG).

In der Denkmaltopografie wird zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ als Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen ausgeführt:

> Die Gesamtanlage beiderseits der Braunfelser Straße wird weitgehend durch eingeschossige, verputzte Wohnhäuser geprägt, die noch größtenteils über eigene Einfriedungen verfügen. Die Häuser, die in den Jahren 1907 bis 1936 für mittlere Angestellte und Handwerker errichtet wurden, zeigen alle den ausgeprägten Formenkanon des Wetzlarer Heimatstils. Verschieferte Mansarddächer und große übergiebelte Zwerchhäuser bestimmen noch immer das Erscheinungsbild der zum Teil umgebauten kleinen Wohnhäuser. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag nach einem frühen Beginn 1907 (Hausnummer 12) in den Jahren 1911 bis 1913 (Hausnummern 14, 18, 20, 22, 24, 26, 55, 57 und 59). Lediglich die Hausnummer 16 wurde erst im Jahre 1936 durch Robert Günther errichtet. Die vor dem Ersten Weltkrieg errichteten Gebäude entstanden nach Plänen der Architekten Heimüller, Ludwig Ufer und Jean Schmidt. In ihrer Gesamtheit prägen die Bauten noch heute einen Teil der Braunfelser Straße und dokumentieren zudem die Stadterweiterungen entlang der größten Ausfallstraßen nach der Wende zum 20. Jahrhundert.

Für die vorliegende Planung ist dabei von Bedeutung, dass sich nur der westliche Bereich des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage befindet und hier keine denkmalschutzfachlich relevanten Gebäude mehr vorhanden sind, sondern die bestehenden Gebäude eines Autoglas-Reparaturbetriebes und eines Reifenservices mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen.

Lage und Abgrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“



Quelle: http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de (04.07.19) Abbildung genordet, ohne Maßstab

Werden bei Erdarbeiten **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).

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wetzlar keine Kosten.

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:** __.____, Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB:** __.__.____– __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

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 Halbsatz 2 BauGB:** Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

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

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 18.06.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeiter: Plan Ö, Stand: 12.07.2019

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de