

Bauleitplanung

Stadt Wetzlar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Euro- park“, Stadtteil Wetzlar (Teil-Änderung)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	5
4.	Altflächen	9
5.	Planung	9
5.1	Städtebau	9
5.2	Erschließung	11
5.2.1	Verkehr	11
5.2.2	Energie	12
5.2.3	Wasservirtschaft	13
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	13
5.4	Artenschutz	14
5.5	Bodenschutz	14
5.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6))	17
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB	17
8.	Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	20
9.	Rechtliches Verfahren	20

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, November 2018

1. Veranlassung

Auf dem Grundstück der bereits vorhandenen Schulen (Goethe-, Käthe-Kollwitz- und Theodor-Heuss-Schule) sind umfangreiche Baumaßnahmen vorgesehen, da die vorhandenen Räumlichkeiten zu beengt sind.

Wegen der beengten Verhältnisse müssen seit Jahren mehrere Schulklassen in Containern, die auf dem Schulgebäude aufgestellt sind, unterrichtet werden.

Daher soll kurzfristig und bedarfsgerecht das Raumangebot der Goethe-Schule durch Abriss und Neubau erhöht werden. Die Theodor-Heuss-Schule wird verlegt. Nach den Umbaumaßnahmen der Goethe-Schule und der Verlagerung der Theodor-Heuss-Schule soll die Käthe-Kollwitz-Schule im Bestand saniert werden.

Die Goethe Schule wurde 2018/2019 bereits zurückgebaut. Mit dem Wiederaufbau soll kurzfristig begonnen werden.

Im Rahmen der Neuplanung der Goethe-Schule wird das Kellergeschoss rechnerisch zum Vollgeschoss, es ist mithin eine 4-geschossige, statt der bestehenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 3-geschossigen Bebauung geplant. Ferner werden im östlichen Bereich die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen durch den Neubau überschritten. Damit die bereits erstellte Fachplanung für die Vergrößerung der Goethe-Schule, die teilweise eine viergeschossige Bebauung vorsieht, realisiert werden kann, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Unter anderem müssen die überbaubaren Flächen vergrößert und anstelle der maximal 3-geschossigen Bauweise eine 4-geschossige Bauweise zugelassen werden.

Da die Baumaßnahme teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt werden kann, ist eine Teilbaugenehmigung bereits beantragt.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden vollständig überarbeitet.

Der Knotenpunkt L3451/L3360 soll umgebaut werden, siehe Kapitel 5.2.1. Die Flächen, die für die Umgestaltung des Knotenpunktes bzw. den Bau des geplanten Busbahnhofes erforderlich sind, wurden gemäß der bereits erstellten Fachplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen der Bebauungsplan-Änderung liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 223 und werden in Richtung Nordosten, Osten und Süden von diesem umschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt im Stadtteil Wetzlar im Flur 39 abgegrenzt:

Im Norden: Frankfurter Straße bzw. Graben „Landwehrheege“ / Wald

Im Osten: Schwimmbad (Europabad) und Parkplatz an der Lessingstraße

Im Süden: Wald und öffentliche Parkfläche

Im Nordwesten: Graben „Landwehrheege“ / Wald, dahinter Bebauung „An der Landhege“

Das Grundstück Frankfurter Straße Nr. 76 liegt außerhalb des Geltungsbereiches, da dieses Grundstück von den geplanten Änderungen nicht betroffen ist.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

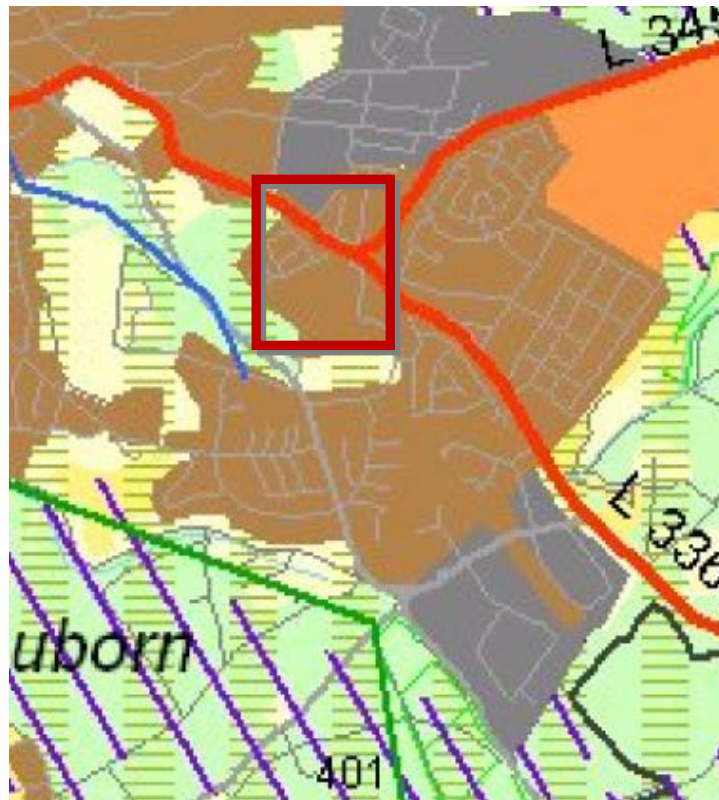


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, rechtswirksam seit dem 01.12.1981, wurde mehrfach teilweise geändert. Derzeit wird die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet auf aktuellem Kataster neu erstellt. Dabei werden die vorgenommenen Teiländerungen aufgenommen. Nach Fertigstellung der Überarbeitung soll der Flächennutzungsplan neu bekanntgemacht werden. Die folgende Abbildung stellt im Vorgriff auf die geplante Aktualisierung der Flächennutzungsplankarte den rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Bebauungsplanänderung dar.

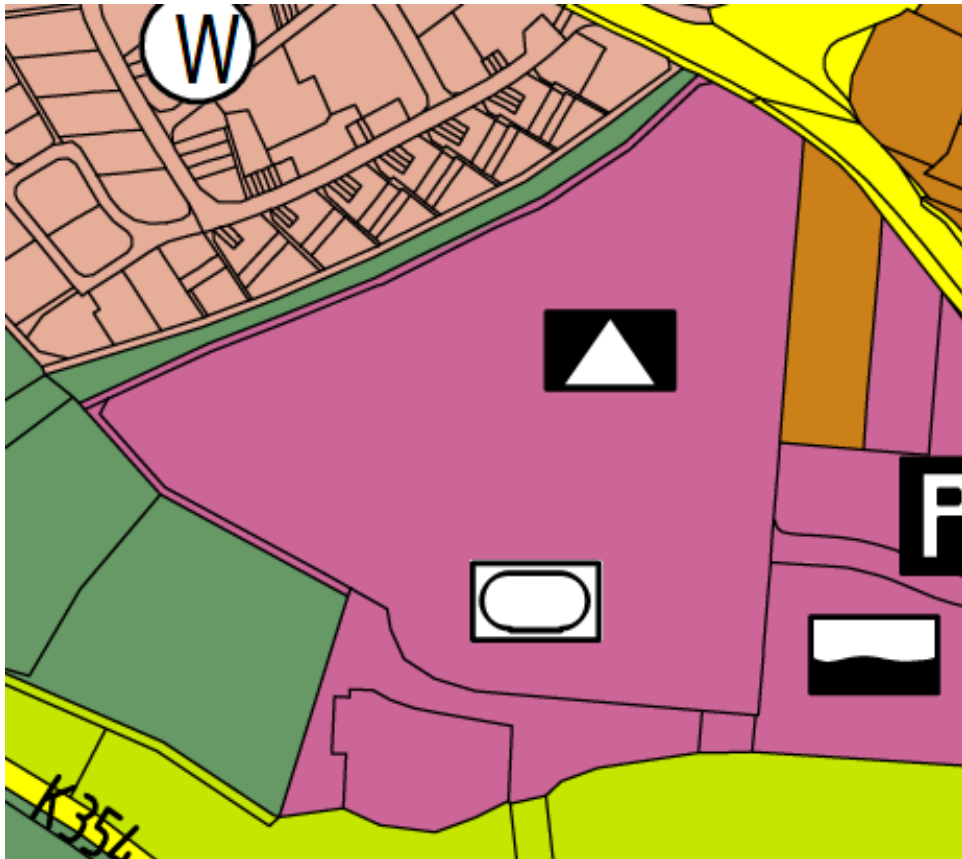


Abb.: Darstellung des rechtswirksamen Stands des Flächennutzungsplans

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da die maximal zulässige Grundfläche bei 35.113 m², s. Kapitel 6 liegt, wurde gemäß § 13 Abs. 1 Nummer 2 BauGB überschläglich überprüft, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes „voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen“ eintreten können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalles im Juli 2018 beteiligt. In diesem Rahmen wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplans, s. folgende Abbildung, zur Verfügung gestellt.

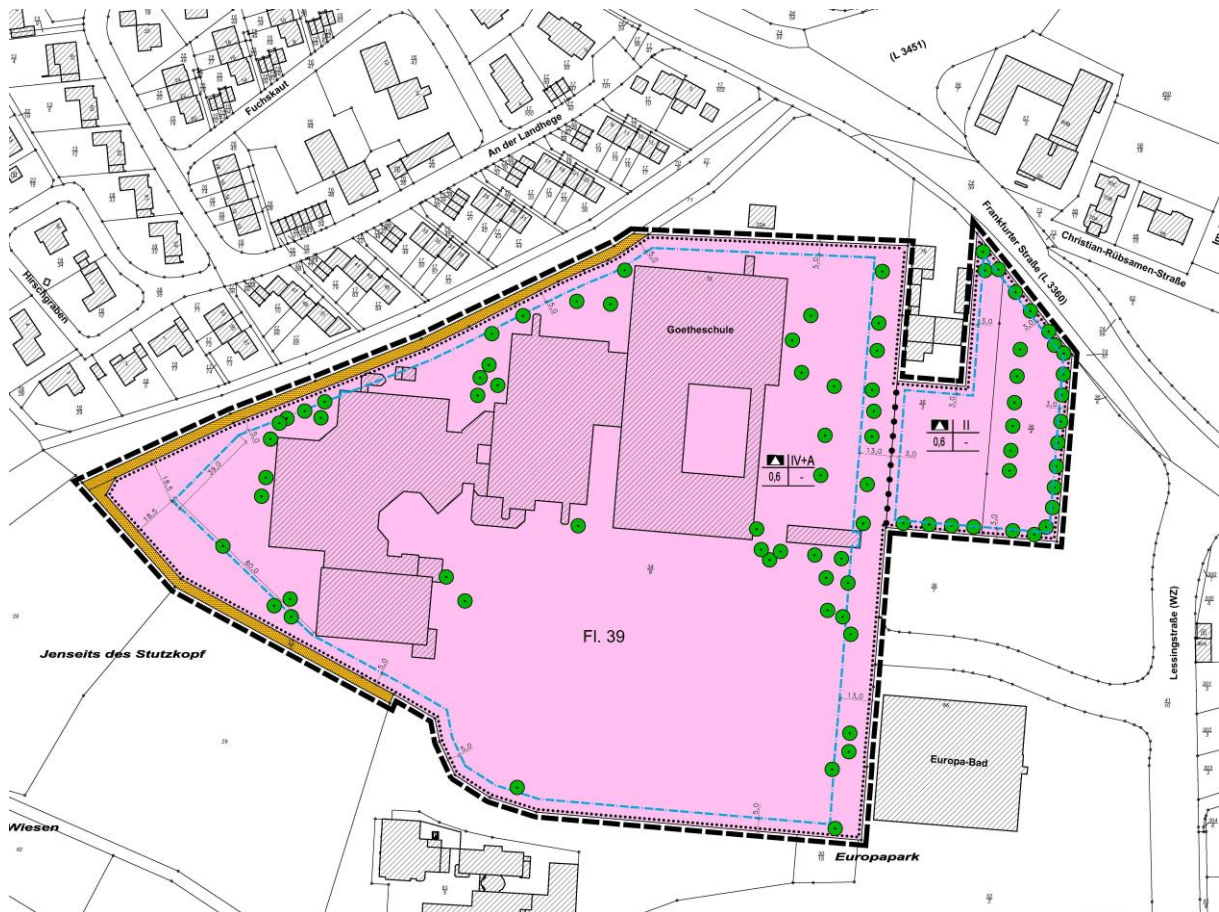


Abb.: Zeichnung des Bebauungsplanes, Stand Vorprüfung des Einzelfalls

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und soweit erforderlich, in die Planung eingearbeitet.

Folgende wesentliche Anregungen wurden vorgebracht:

1. Teilweise handelt es sich bei den Gehölzen, die innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, um Waldflächen im Sinne des Gesetzes. Diese sind als Wald festzusetzen. Ansonsten ist eine Rodungsgenehmigung nach dem Hessischen Waldgesetz erforderlich.
Die vorhandene Bebauung und die aufgestellten Wohncontainer sowie die Baugrenzen befinden sich teilweise im Gefahrenbereich zum Wald.
Bei einer Bebauung bis an den Rand der Baugrenzen ist mit Schäden an den Waldbäumen zu rechnen, da die Baugrenze teilweise nur einen Abstand von 5 m zum Baumbestand hat.
Der Sicherheitsabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäude zur Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume ist nicht eingehalten.
2. In der Begründung fehlen Hinweise auf die erforderlichen Abbruchmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die umweltbezogenen und gesundheitlichen Probleme.
3. Es muss grundsätzlich mit vorhandenen Kampfmitteln gerechnet werden. Es ist daher eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen bis in einer Tiefe von 5 m erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden sollen.

4. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich eine Altablagerung an. Auswirkungen von dieser Ablagerung auf das Plangebiet sind nicht bekannt.
5. In die Begründung sollte die Ist-Situation des Bodens beschrieben werden. Auch sollte die Bodenfunktion bewertet werden. Es sollten Empfehlungen aufgenommen werden, wie weitere Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden können. Empfehlungen zu Möglichkeiten der Flächenentsiegelung bzw. Wiederherstellung funktionsfähiger Böden sollten aufgenommen werden. Ein Fachgutachter sollte eingesetzt werden.
6. Die Bilanzierung über die maximal zulässigen Befestigungen ist widersprüchlich.
7. Die Bäume, die aufgrund der bereits erstellten Planung gefällt werden müssen, sollten aus der Planzeichnung herausgenommen und Ersatzpflanzungen festgesetzt werden.
8. Höhlenbäume oder Bäume mit abstehender Rinde sind unabhängig von der Jahreszeit auf mögliche Tiervorkommen von einem sachkundigen Fachgutachter zu überprüfen.

Auch bei den Abbrucharbeiten dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen daher die Gebäude auf Vorkommen von geschützten Tierarten untersucht werden. Wenn geschützte Tierarten nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Es sollte geprüft werden, ob Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15° dauerhaft extensiv begrünt werden können.
10. Der Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Überprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Begründung ist diesbezüglich zu überarbeiten, da diese Anforderung bisher nicht erfüllt wird.

Zu 1.:

Die überbaubaren Flächen werden reduziert. Der Abstand zum Wald wird daher vergrößert. Die Baugrenze wird im betroffenen Bereich bis auf 5 m zu den vorhandenen Gebäuden zurückgenommen. Durch die Zurücknahme können die Bäume durch die Baumaßnahme nicht mehr beschädigt werden. Auch wurde in den Bebauungsplan ein textlicher Hinweis auf den Schutzabstand aufgenommen.

Zu 2.:

Die Goethe-Schule wurde bereits abgebrochen. Der Abbruch wurde daher unabhängig vom Bauleitplanverfahren vorgenommen.

Ungeachtet dessen wurde die Begründung wie folgt ergänzt:

„Während etwaiger Abbrucharbeiten und des Neubaus, daher nur für einen begrenzten Zeitraum, ist mit normalem Baulärm durch Baufahrzeuge und Bauarbeiten zu rechnen. Bau-

tätigkeiten zur Nachtzeit sind nicht vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. § 7 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.“

Zu 3.:

Die textlichen Festsetzungen wurden nachrichtlich um die geforderte Vorgehensweise und entsprechende Hinweise ergänzt

Zu 4.:

Die Altfläche liegt südlich der Sportanlage und des Europabades. Sie hat den Status „Altlastenverdacht aufgehoben“. Hierfür wurde bereits im Jahr 2009 eine Einzelfallrecherche vorgenommen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Auswirkungen von dieser Altablagerung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich nicht ausgehen.

Zu 5.:

Der Umweltbericht wurde bezüglich des Bodenschutzes überarbeitet bzw. ergänzt.

Zu 6.:

Die Größe des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich geändert. Die Bilanzierung wurde überarbeitet.

Zu 7.:

Die Bäume, die zwischenzeitlich gemäß vorliegender Genehmigungen gefällt wurden, sind nicht mehr zum Erhalt festgesetzt.

Die Genehmigungen enthalten keine Forderung über Ersatzpflanzungen. Dies wurde daher nicht festgesetzt, da im Rahmen der Bauleitplanung von der genehmigten Nutzung bzw. vom genehmigten Bestand auszugehen ist.

Zu 8.:

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Baumhöhlen o. ä. sind nicht vorhanden.

Dennoch wurden nachrichtlich Hinweise auf den Artenschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wird auf die erforderliche Untersuchung auf geschützte Tierarten vor Rückbau der Gebäude bzw. Fällung von Bäumen hingewiesen. Auch wird angegeben, wann der Rückbau bzw. die Fällung aus Artenschutzgründen erfolgen darf.

Zu 9.:

Eine entsprechende Festsetzung wird nicht aufgenommen, da die Fachplanung diesbezüglich nicht weiter eingeschränkt werden soll. Entsprechende Festsetzungen fehlen auch im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zu 10.:

Die eingegangenen Anregungen und die zwischenzeitlich in die Begründung aufgenommenen Hinweise bezüglich der Baumfällungen, der Rückbaumaßnahmen und der Neubaulmaßnahmen verdeutlichen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Maßnahme ausgehen.

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kann angewandt und der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden (s. Kapitel 7).

Es gab keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Nach Abschluss des Verfahrens können der Bebauungsplan und die Begründung auf der Homepage der Stadt Wetzlar eingesehen und heruntergeladen werden.

4. Altflächen

Derzeit liegen keine Hinweise bzw. Kenntnisse vor, nach denen im Bereich des Plangebietes Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), altlastverdächtige Flächen oder Altlasten zu erwarten sind.

Nur im Süden grenzt eine bekannte Altablagerung an das Plangebiet an. Auswirkungen von dieser Altablagerung auf das Plangebiet sind jedoch nicht bekannt.

Der Status dieser Fläche: Altlastenverdacht aufgehoben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden diesbezüglich erfüllt.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Es wird daher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Auf dieser Fläche sind nur diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, Straßen und Stellplätze sowie Parkdecks, zulässig. Hierzu gehören unter anderem der bereits vorhandene Schulsportplatz und eine Hausmeisterwohnung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Stellplätze festgesetzt. Auch diese Flächen werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, damit bei Bedarf auch diese Fläche, zum Beispiel mit einem Parkdeck, siehe Kapitel 5.2.1, überbaut werden kann. Diese grundsätzliche Überlegung war bereits einmal Planungsgegenstand des Schulamtes.

In der Nähe dieses Parkplatzes, außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück 36/3 ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Aus diesem Grunde wird für diese Fläche nur eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen. Es kann daher ein Parkdeck in 2 Ebenen errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise sehr restriktiv gewählt.

Auch ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Der Sportplatz ist zwar im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Er liegt aber außerhalb der überbaubaren Flächen und ist gemäß der o.g. textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zulässig. Gleiches gilt für die bestehenden Zuwegungen etc.

Die überbaubaren Flächen werden im Rahmen der Änderung wesentlich vergrößert und die textliche Festsetzung „Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig“ wird nicht übernommen.

Die Gemeinbedarfsfläche, für die eine maximal viergeschossige Überbauung zugelassen wird, ist 51.956 m² groß. Die Gebäude nehmen eine Fläche von 23.300 m² ein. Insgesamt sind in diesem Teilbereich mit Berücksichtigung der Straßen, Hofflächen usw. 32.187 m² versiegelt und befestigt.

Die heutige Grundflächenzahl beträgt daher $23.300/51.956 = 0,45$.

Seit 1990, daher nach Erlangen der Rechtskraft des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen.

Mit Berücksichtigung der Flächenbefestigungen liegt die Grundflächenzahl im Bestand bei 0,60.

Die Rasenfläche des Sportplatzes ist hierbei nicht berücksichtigt.

Damit die Erweiterungen realisiert werden können und eine weitere Verdichtung für den geplanten 2. Bauabschnitt möglich ist, wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Für den bestehenden Bebauungsplan ist die BauNVO von 1977 einschlägig. Danach ist eine fast vollständige Überbauung des Grundstückes durch Nebenanlagen möglich, die nur durch den Ausschluss von Nebenanlagen in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt wird. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung 2017 maßgebend, sodass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplatz- und Nebenanlagen um 50 %, jedoch nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden darf.

So wird eine Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig eine Vollversiegelung verhindert.

Die Fläche des Schulsportplatzes wurde ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, obwohl in diesem Bereich aktuell keine Änderungen geplant sind.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit ist festgesetzt, dass die unbefestigten Flächen des Sportplatzes, daher die Rasenfläche, bei Ermittlung der Grundflächenzahl als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen sind.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden auf 4 erhöht, wobei zusätzlich Dachaufbauten zulässig sind. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wurde vorsorglich in die Planzeichenerklärung aufgenommen, obwohl dies ohnehin gilt. Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wird verzichtet; die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird als ausreichend angesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Gemeinbedarfsfläche auf der eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen ist, ist durch den vorhandenen Parkplatz derzeit zu rund 90 % befestigt.

Da der Parkplatz Bestandsschutz genießt, wird ungeachtet des Bestandes für diese Fläche ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, die auch für Nebenanlagen, Stellplätze, Parkplätze usw. bis auf maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet ohne überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als Parkplatz festgesetzt. Diese Nutzung wurde nicht realisiert und ist auch gemäß Pachtvertrag, s. Kapitel 5.2.1, nicht vorgesehen. Diese Fläche wird daher folgerichtig als Mischgebiet entsprechend der nördlich von dieser Fläche gelegenen Nutzung festgesetzt. Beide Flächen bilden derzeit eine Nutzungseinheit.

Für den Schulbetrieb sind relativ große Abfallbehälter erforderlich. Damit sie nicht störend wirken können, wurde festgesetzt, dass sie uneinsehbar von der Straße und den Nachbargrundstücken aufzustellen sind. Das städtebauliche optische Umfeld wird so verbessert.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt im Norden an die Frankfurter Straße an.

In diesem Bereich sind wesentliche Umbaumaßnahmen von der Stadt vorgesehen, da der Knotenpunkt Franzenburg L3451/L3360 regelmäßig überlastet ist.

Durch den Umbau soll die Leistungsfähigkeit verbessert werden. Die Belange von mobilitätseingeschränkten Personen, Radfahrern und Fahrgästen des ÖPNV sollen ebenfalls berücksichtigt werden.

Für den Umbau werden auch Flächen des Schulgrundstückes benötigt. Sie sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf diesen Flächen soll im Wesentlichen ein neu geplanter öffentlicher Busbahnhof angeordnet werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche, die im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt (siehe die geplante Wendeanlage in der folgenden Abbildung), wurde nicht realisiert. Die Flächen befinden sich mithin noch vollständig im Eigentum des Lahn-Dill-Kreises. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der zwischen dem Lahn-Dill-Kreis und der Stadt Wetzlar erfolgten Abstimmung zum Busbahnhof neu gegliedert. Eine entsprechende Grundstücksneuordnung steht noch aus.

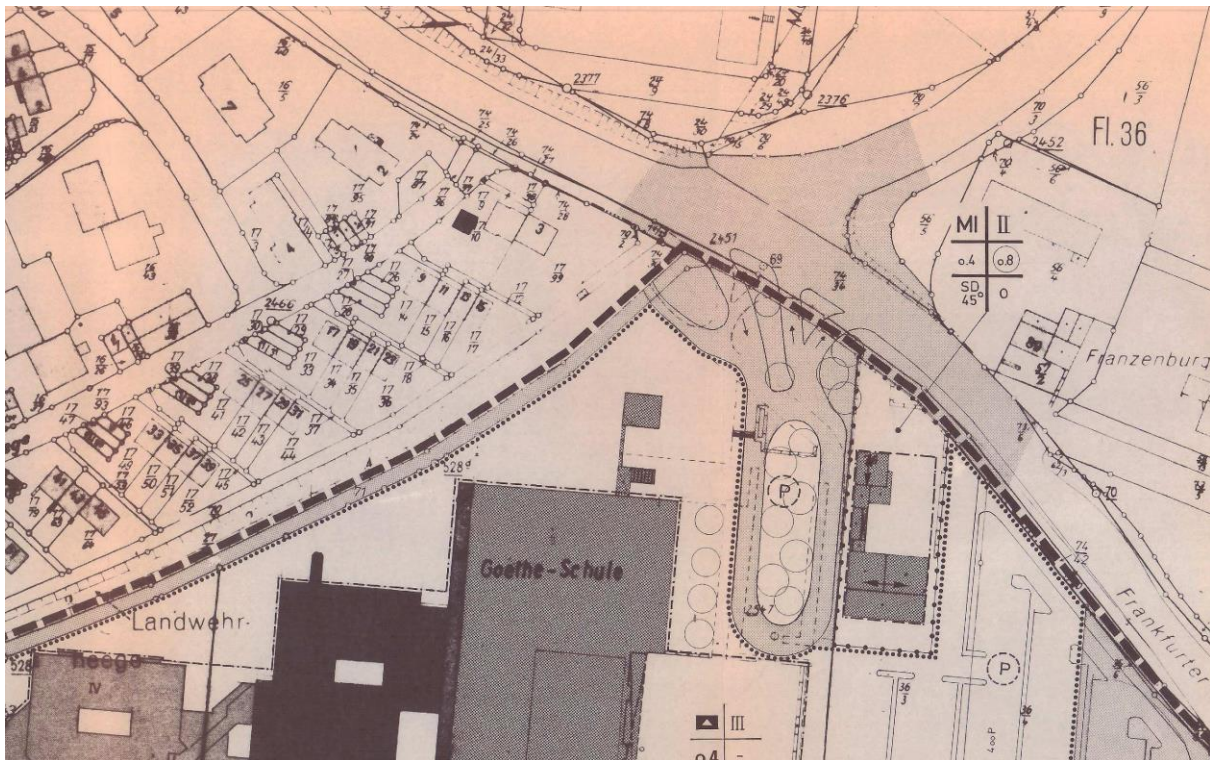


Abb.: Ausschnitt aus rechtskräftigem Bebauungsplan

Die Gemeinbedarfsfläche, für die eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen ist, wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Stellplatz festgesetzt. Durch die Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung könnte durch Bau eines Parkdecks zusätzlicher Parkraum geschaffen werden.

Die Nutzung dieser Fläche durch die Schule ist durch „Pachtvertrag mit Vorkaufsrechtsbestellung“ zwischen den Eigentümern und dem Lahn-Dill-Kreis vereinbart.

Die verkehrliche Erschließung ist uneingeschränkt über die Frankfurter Straße nicht möglich, da im Bereich des geplanten Busbahnhofes möglichst auch kein Anliegerverkehr zugelassen werden soll.

Die Erschließung ist über die Lessingstraße vorgesehen.

Entlang des westlichen und teilweise des südlichen Geltungsbereichsrandes ist der vorhandene Weg als Fußweg und Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Er dient daher nicht zur verkehrlichen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche.

Die Garagenzufahrten und die Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzung wurde sinngemäß aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.2.2 Energie

Das Gebiet wird bereits mit elektrischer Energie versorgt. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Im Rahmen der Fachplanung ist jeweils zu prüfen, ob Änderungen erforderlich sind. Dies gilt auch für die Wasserversorgungsleitungen, die ebenfalls bereits vorhanden sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Löschwasserbedarf nicht vergrößert.

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Grundsätzlich sind dennoch die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes zu beachten:

- Das Niederschlagswasser soll daher ortsnahe 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.
- Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt.
- Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen zur inneren Durchgrünung der Bauflächen nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Der vorhandene Waldrand und die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölze wurden eingemessen. Sie können fast vollständig erhalten werden.

Nördlich und nordwestlich der vorhandenen Halle, ehemals als Sporthalle genutzt, sind weitere Bäume vorhanden. Sie können aufgrund ihres Standortes nicht erhalten werden.

5.4 Artenschutz

Als Grundlage für den bereits genehmigten Abbruchartrag der Goethe-Schule wurde überprüft, „ob durch den Abbruch geschützte Arten betroffen sind.“, siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, November 2018.

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zu einem Lebensraumverlust und eventuell zum Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Durch den Baustellenbetrieb ist darüber hinaus mit Lärm- und Lichtemissionen sowie mit Staubbildung zu rechnen.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag stellen Fledermäuse, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Heuschrecken jeweils „keine potentiell betroffene Artengruppe dar.“

Gemäß Fachbeitrag kommt es durch den Rückbau der Gebäude und der geplanten Rodung der Bäume und Gehölze im Innenhof „zu keinem Verlust einer Ruhe- und Fortbildungsstätte artenschutzrelevanter Arten“.

Allgemein häufige Arten können betroffen sein. Diese können gemäß Fachbeitrag in der Umgebung kompensiert werden. Die Rodungs- und Abrissarbeiten fanden außerhalb der Brutzeiten statt. Tötungen allgemein häufiger Arten konnten dadurch verhindert werden.

Auch die erwarteten Nahrungsgäste können gemäß Fachbeitrag in die Umgebung ausweichen.

Die Zwergfledermaus wird im Planungsraum erwartet. Da sie aber als sehr anpassungsfähig gilt, treten keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände ein.

Die vorhandenen standortgerechten Laubbäume wurden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Da diese Bäume teilweise innerhalb der überbaubaren Fläche stehen, ist wahrscheinlich, dass einzelne Bäume zur Realisierung geplanter Baumaßnahmen gefällt werden müssen.

Diese Fällung ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind in den Bäumen, die im Innenhof stehen, keine Baumhöhlen bzw. andere nutzbare Strukturen vorhanden.

Die Gehölze, die den geplanten Baumaßnahmen entgegenstehen, wurden im oben genannten Zeitraum bereits gefällt.

Da sich die örtliche Situation jederzeit ändern kann, wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass vor geplanten Rückbauarbeiten bzw. vor geplanter Fällung von Bäumen ein sachkundiger Ornithologe prüfen muss, ob geschützte Tierarten betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.5 Bodenschutz

Der „Boden“ ist ebenfalls, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

- Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

- Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Obwohl der Geltungsbereich bereits intensiv bebaut ist, wurde der BodenvIEWER des HLNUG eingesehen. Er enthält keine Aussage über eine etwaige Bodenerosionsgefahr. Die Grünlandzahl zur Berechnung des maximal tolerierbaren Abtrags (A_t) liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Werte, die dem BodenvIEWER entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
45,0	0,3	0,4	5,4
50,0	0,4	0,6	12,0

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A)} = \text{R-Faktor} * \text{K-Faktor} * \text{S-Faktor}$$

Dem BodenvIEWER, können, keine weiteren wesentlichen Informationen zur Qualität des Bodens entnommen werden. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Die bereits vorhandenen Nutzungen des Geltungsbereiches (im Wesentlichen die Schule und Parkplätze) führen dazu, dass die vorhandenen Böden in den versiegelten/befestigten bereits ihre natürliche Funktion verloren haben. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Böden in den übrigen Bereichen durch z.B. frühere Baumaßnahmen ebenfalls stark beeinträchtigt sind.

Aufgrund der bereits anthropogen stark veränderten Strukturen sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, auch unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, sehr gering.

Trotz der vorhandenen Beeinträchtigungen sind im Rahmen weiterer Arbeiten und Maßnahmen die folgenden Hinweise zum Bodenschutz zu beachten:

- Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig. Dennoch wird das Schutzgut „Boden“ durch jede Befestigung beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

- Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. kann durch den Einsatz von Baggermaten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Die zusätzliche Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6))

Der Eigentümer eines Grundstückes hat Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt. Diese Baunutzungsverordnung enthält keine Begrenzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Straßen, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw. Allerdings ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Aufgrund dieser Festsetzung ist daher eine vollständige Befestigung des Geltungsbereiches nicht möglich.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung 2017. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf daher nur noch um 50 % für oben genannte Nutzungen überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist einschl. der Straßen (3.297 m²), der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (1.633 m²) und der Waldflächen (2.183 m²) 66.093 m² groß.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist 57.581 m² und das Mischgebiet 1.411 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl beträgt die maximal zulässige Grundfläche $57.581 \text{ m}^2 \times 0,6 + 1.411 \text{ m}^2 \times 0,4 = 35.113 \text{ m}^2$.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist jedoch nur dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Grundflächen kleiner als 20.000 m² sind.

Wegen der Überschreitung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung erforderlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen“ eintreten.

Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:

Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Andere Pläne oder Programme werden daher nicht beeinflusst.

Der geplante Umbau der Kreuzung L3451/L3360 ist bezüglich der Größe der Gemeinbedarfsfläche auf die verkehrliche Fachplanung abgestimmt.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/ Entwicklungen. Der Geltungsbereich ist fast vollständig versiegelt bzw. vollständig anthropogen verändert. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nur um maximal 50 % für weitere Befestigungen überschritten werden darf. Diese Regelung ist in der Baunutzungsverordnung von 1977, nach der der rechtskräftige Bebauungsplan aufgestellt wurde, nicht enthalten. Aber auch der rechtskräftige Bebauungsplan lässt keine vollständige Versiegelung zu, da Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.

Während etwaiger Abbrucharbeiten und des Neubaus, daher nur für einen begrenzten Zeitraum, ist mit normalem Baulärm durch Baufahrzeuge und Bauarbeiten zu rechnen. Bautätigkeiten zur Nachtzeit sind nicht vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. § 7 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.

Der Artenschutz wurde untersucht. Auch diesbezüglich gibt es keine umweltbezogenen Beeinträchtigungen, wenn der Rückbau der Gebäude und die Fällung der Bäume nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen. Auch ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Laubgehölze zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme auf.

Ziffer 1.5:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2.1:

Die Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll unbefristet dauern. Das Ziel ist die bauliche Erweiterung des vorhandenen Schulzentrums aufgrund der vorhandenen, beengten, Räumlichkeit-

ten. Die Umkehrbarkeit bzw. Rücknahme der Bebauungsplan-Änderung ist durch ein erneutes Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren möglich. Eine solche Umkehrung wäre jedoch entgegen der Erfordernisse und Ziele der Planung.

Ziffer 2.2:

Durch die Bauleitplanung entstehen keine erheblichen und vor allem keine Grenzüberschreitenden kumulativen Umweltauswirkungen.

Ziffer 2.3:

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen teilweise im Schutzabstand zum Wald. Im Schutzabstand sind im Wesentlichen eine Feuerwehrumfahrung und Gebäude vorhanden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft muss sichergestellt werden, dass keine Gefährdung in Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, besteht.

Dies gilt ohnehin bereits, daher auch ohne Änderung des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich könnte auch zur Beseitigung der Gefahr von umstürzenden Bäumen ein gestufter Waldrandaufbau vorgesehen werden.

Dies erscheint aufgrund des schmalen Waldstreifens im Bereich der Landheege nicht sinnvoll.

Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor allem während der Baumaßnahmen besteht daher eine Gefährdung, wenn im Vorfeld keine Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen nachrichtlich genannt.

Ziffer 2.4:

Bei Beachtung der oben genannten Maßnahmen gibt es offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ziffer 2.5:

Die Gemeinbedarfsfläche und das Mischgebiet haben keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.

Ziffer 2.6:

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Durch diesen Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, für welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Die in den Sätzen 4 und 5 des § 13a Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen sind daher ebenfalls erfüllt.

Die Stellungnahmen der Vorprüfung des Einzelfalles, welche im Juli/August 2018 durchgeführt wurde, enthalten ebenfalls keine Anregungen, die gegen die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sprechen, siehe Kapitel 3.2.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

8. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich und derzeit auch nicht geplant.

Eine Neuordnung des Grundstückes ist bei Realisierung der Verkehrsplanung am nördlichen Rand erforderlich.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

12.07.2019

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

