

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Sturzkopf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 201

„Am Sturzkopf“ – 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 28.10.2020

Projektnummer: 211419

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Einfriedigungsplan und Gestaltungssatzung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption und Beschreibung des Vorhabens	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Verkehrsflächen	15
4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	16
4.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten	18
5.2 Abfall- und Wertstoffbehälter	18
5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	18
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiete	19
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	20
7.3 Oberflächengewässer	21
7.4 Abwasserbeseitigung.....	21
7.5 Abflussregelung	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
9. Kampfmittel.....	23
10. Immissionsschutz	24
10.1 Trennungsgrundsatz	24

10.2	Straßenverkehrslärm	24
11.	Denkmalschutz	25
12.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26
13.	Bodenordnung.....	26
14.	Flächenbilanz.....	26
15.	Anlagen und Gutachten	26

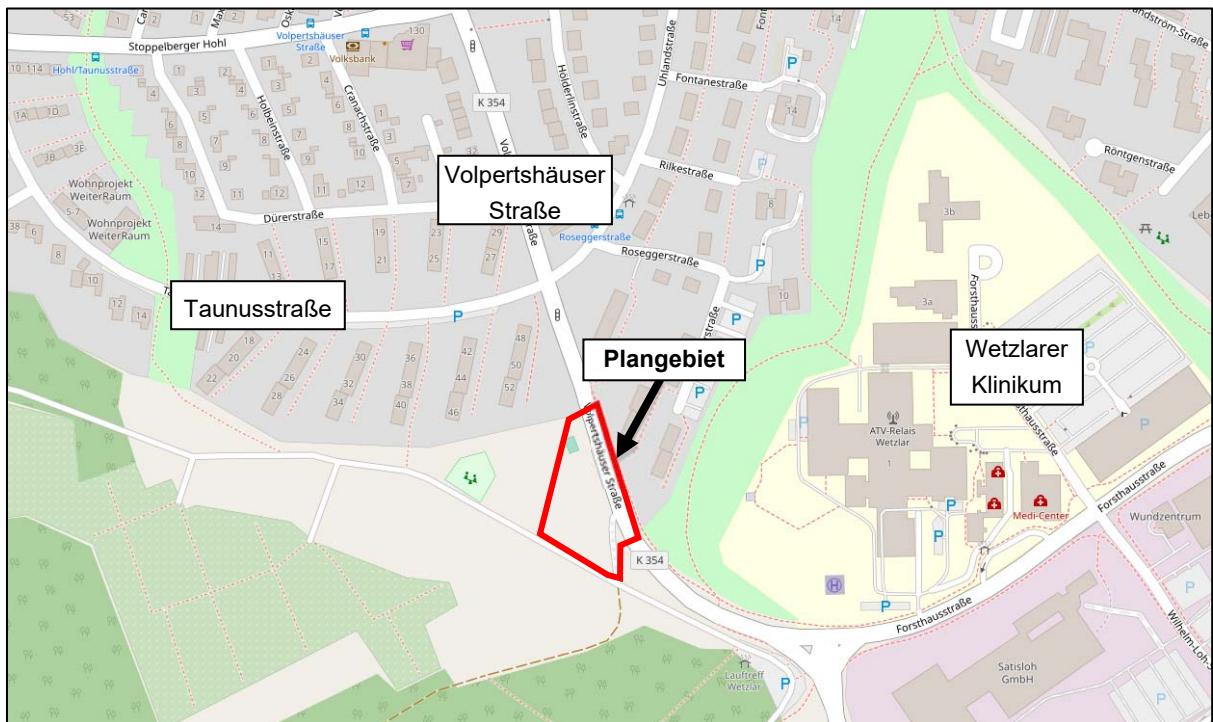
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Seitens der WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH ist im Bereich der in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen „Neuen Wohnstadt am Sturzkopf“, südöstlich der bestehenden Bebauung an der Taunusstraße, unmittelbar westlich der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) auf einer bislang noch städtischen Grünfläche in Richtung Brühlsbach, die Errichtung einer Wohnanlage mit rd. 60 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätzen geplant. Die Wohnungen sollen den Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau entsprechen und innerhalb eines abgewinkelten Gebäudes mit sieben Vollgeschossen mit einer der Volpertshäuser Straße zugewandten Laubengangerschließung entstehen.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der mit Verfügung vom 18.08.1965 genehmigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“, im Zuge derer hier bislang eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wird und die zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens daher mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert werden soll.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2020), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle der bisherigen Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) ist das Plangebiet Verkehrsgeräuschen ausgesetzt, sodass die Belange des Schallimmissionsschutzes im Bauleitplanverfahren einer besonderen Berücksichtigung bedürfen. Insbesondere im Hinblick auf die in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmemissionen wurde daher eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, angesichts des derzeitigen Außenbereichscharakters des Plangebietes, unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b Baugesetzbuch (BauGB) und somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat hierzu am 12.12.2019 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 38, das Flurstück 63/15 teilweise sowie in der Flur 44 die Flurstücke 33/134 teilweise und 185/1 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,84 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Volpertshäuser Straße (K 354) und Geschosswohnungsbau entlang der Taunusstraße sowie vorhandene Gehölzbestände
- Osten: Verlauf der Volpertshäuser Straße (K 354) sowie die daran angrenzende Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240a „Hörnsheimer Ecke“ von 1968 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1989
- Süden: Verlauf eines befestigten Wirtschaftsweges sowie angrenzend Grün- und Freiflächen
- Westen: Öffentliche Grün- und Freiflächen, die zum Teil als Spielplatz genutzt werden

Der Bereich des Plangebietes umfasst den östlichen Teilbereich einer größeren Freifläche mit Gehölzbeständen und Spielgelegenheiten sowie den östlich an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt der Verkehrsflächen der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) sowie den hier befindlichen Abschnitt des bestehenden befestigten Erschließungsweges einschließlich der bestehenden Baumreihe und des sonstigen Straßenbegleitgrüns. So sind insbesondere entlang der Volpertshäuser Straße sowie im Norden des Plangebietes entsprechende Baum- und Gehölzpflanzungen vorhanden. Der überwiegende Anteil der Flächen des Plangebietes weist jedoch Vielschnittrasen- und strukturarme Wiesenflächen auf. Des Weiteren umfasst das Plangebiet den nördlichen Abschnitt einer Kinderseilbahn sowie einen mit Betonplatten befestigten Tischtennisplatz.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2020)

Topografisch fällt das Gelände ausgehend vom Verlauf der Volpertshäuser Straße nach Nordwesten hin von rd. 278,50 m ü.NN auf rd. 272,50 m ü.NN deutlich ab. Zudem befindet sich der Bereich des Baugrundstückes unterhalb der Höhenlage der Verkehrsflächen der Volpertshäuser Straße, sodass im Übergang ein deutlicher Böschungsbereich besteht.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt.

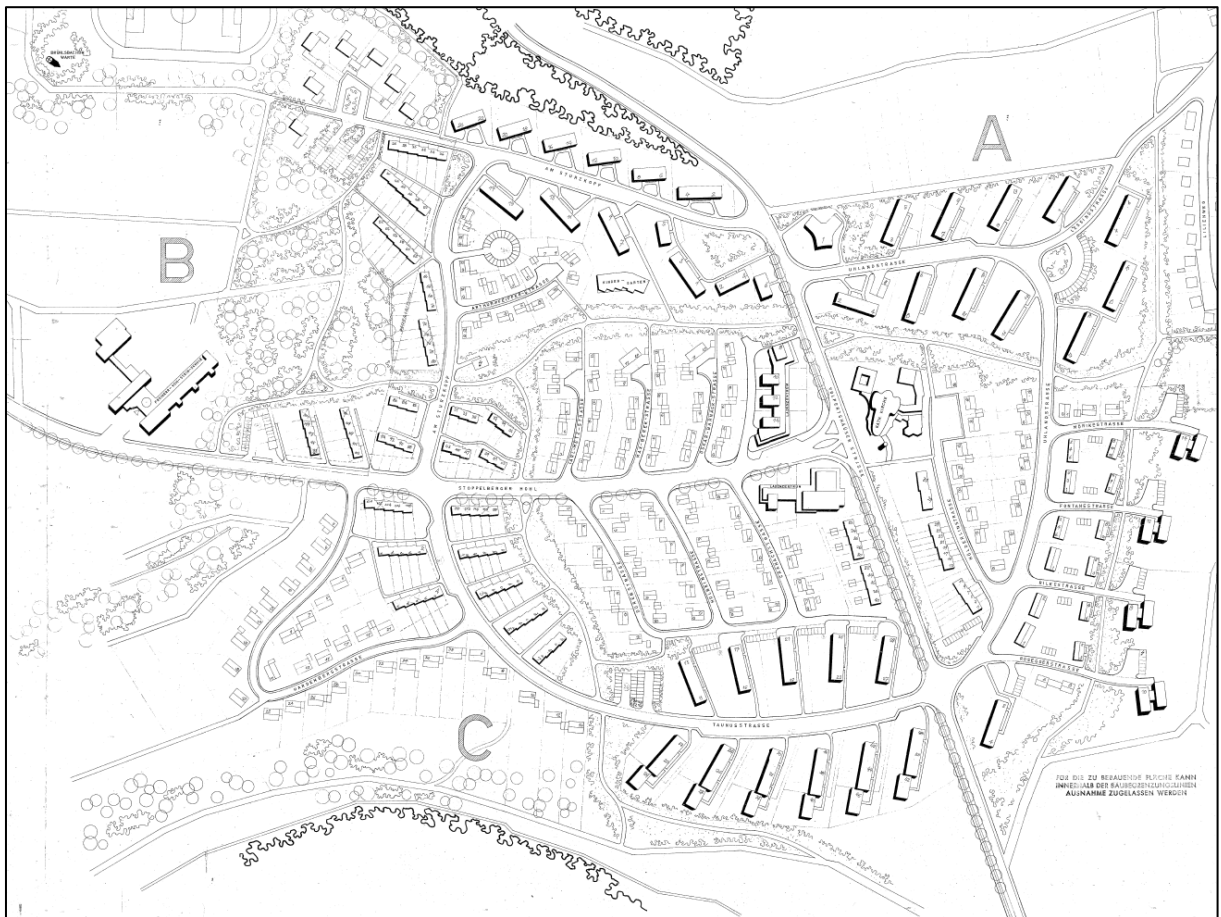
Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. Da der Bereich des Plangebietes bislang als städtische Grün- und Freifläche mit Spielmöglichkeiten für Kinder im Sinne einer öffentlichen Parkanlage und nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird sowie aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbereiches ist davon auszugehen, dass die Planung mit den raumordnerischen Festlegungen in Einklang gebracht werden kann. Ferner hat nach der raumordnerischen Zielvorgabe 6.1.2-1 in den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen, während die Funktionen des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen. In Anbetracht der nur begrenzten Größe des Plangebietes bzw. des für eine Bebauung vorgesehenen Baugrundstückes im Nahbereich zum bestehenden Siedlungsrand und zur Volpertshäuser Straße ist jedoch davon auszugehen, dass die Funktion des Regionalen Grünzuges grundsätzlich nicht beeinträchtigt wird.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* bzw. symbolhaft *Bolzplatz* und *Spielplatz* 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 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 daher im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Der **Bebauungsplan „Wohngebiet Am Sturzkopf“** wurde mit Veröffentlichung am 21.09.1961 rechts-
wirksam. Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Hessischen Aufbaugesetzes zustande ge-
kommen und geht auf einen städtebaulichen Rahmenplan zurück. Dem Zeitgeist entsprechend entstand
mit der neuen Wohnstadt ein Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung im Geschosswohnungs-
bau, Reihen- und Einfamilienhausbebauung sowie vereinzelt Einrichtungen der wohnnahen Grundver-
sorgung, gruppiert um ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten.

Bebauungsplan „Wohngebiet Am Sturzkopf“ von 1961

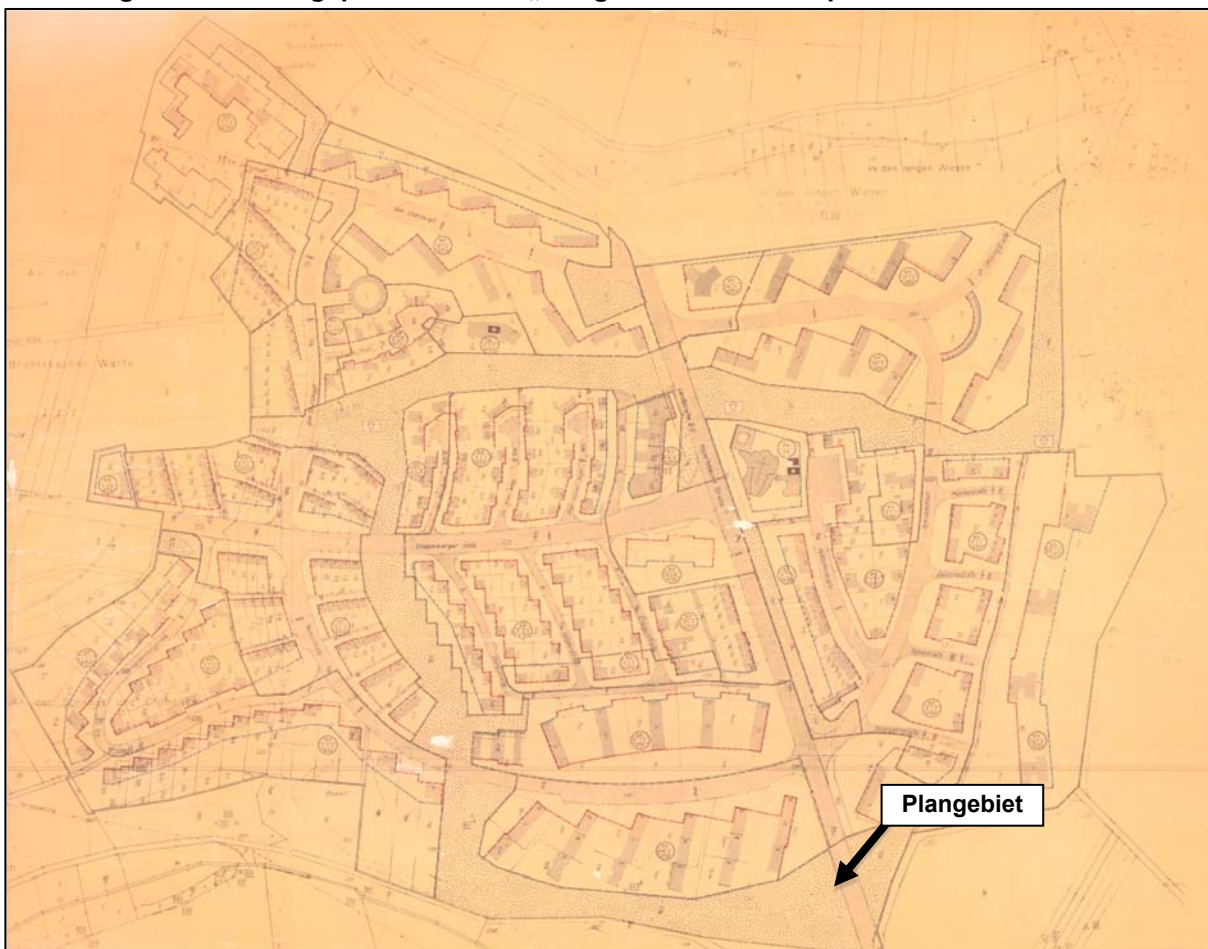


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Jahr 1965 erfolgte eine **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“**, die den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig ersetzte. Hierbei wurde der Bebauungsplan entsprechend der damals geltenden Fassungen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung angepasst, wodurch dem Gebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung einzelne Baugebieten zugeordnet wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.1965 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar als Satzung beschlossen. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes vom 18.08.1965 durch das Regierungspräsidium Wiesbaden erhielt der Bebauungsplan Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt vorwiegend Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.d.F. von 1962 und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 sowie ergänzend öffentliche Grünanlagen fest. Die im Jahr 1968 in Kraft getretene **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“** erfolgte im vereinfachten Verfahren und umfasst nur einen kleinen Teilbereich im Zentrum der Änderung des Bebauungsplanes von 1965.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der mit Verfügung vom 18.08.1965 genehmigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“, im Zuge derer hier bislang eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wird und die zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert werden soll. Im Umfeld des Plangebietes wird bereits überwiegend Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.d.F. von 1962 sowie Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“ von 1965 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“ von 1965



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Umwidmung der bislang festgesetzten öffentlichen Grünanlage in Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Hinzu kommen Festsetzungen zur Sicherung der zugehörigen Erschließung sowie der Freiflächen, einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie der an den südöstlichen Erschließungsweg angrenzenden Grünflächen. Weiterhin werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht eine entsprechende straßenbegleitende sowie der Ortsrandlage angemessene Eingrünung des Plangebietes zu sichern. Dabei bleibt die stadtbildprägende Baumreihe entlang der Volpertshäuser Straße weitestgehend erhalten und wird im Bestand gesichert.

1.5 Einfriedigungsplan und Gestaltungssatzung

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar wurde am 06.03.1959 ein **Einfriedigungsplan** als Ergänzung zur Ortssatzung der Neuen Wohnstadt als Satzung beschlossen. Im Rahmen des Einfriedigungsplanes werden durch zeichnerische Einträge und Signaturen Vorgaben zur Zulässigkeit bzw. zur zulässigen Ausführung von Einfriedungen getroffen. Die Plandarstellung umfasst jedoch nur die in Teilbereiche differenzierte Bebauung (Abschnitte A, B und C) im Zuge des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Sturzkopf“ von 1961 und beinhaltet demnach keine Vorgaben für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Ferner gilt für die in Teilbereiche differenzierte Bebauung im Zuge des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Sturzkopf“ von 1961 die **Satzung der Stadt Wetzlar betreffend die Gestaltung und Pflege der baulichen Eigenart der Neuen Wohnstadt**, Abschnitte A, B und C vom 10.03.1959. Da hierbei ausdrücklich auf die damaligen Bauabschnitte Bezug genommen wird, resultieren auch hieraus keine Vorgaben für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zur Wohnbebauung der Neuen Wohnstadt und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Ferner hat der Bundesgesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 und dem übergangsweise eingeführten § 13b BauGB bewusst ein Instrumentarium zur vereinfachten und schnellen Schaffung von Wohnraum im bislang unbebauten Außenbereich bzw. in Bereichen mit Außenbereichscharakter geschaffen und hierfür die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht. Da im Zuge der vorliegenden Planung darüber hinaus keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057 ff.) hat der Bundesgesetzgeber das Baugesetzbuch um den § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ergänzt.

Bis zum 31.12.2019 galt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB konnte jedoch nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist hingegen bis zum 31.12.2021 zu fassen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen dabei nach der Begründung zur gesetzlichen Neuregelung sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind gegeben, da der vorliegende Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, in Verbindung mit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen, Wohnnutzungen auf einer Fläche vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gilt dabei der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich der Neuen Wohnstadt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“ vom 1969.

Der Bereich des Plangebietes der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich der rechtswirksamen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“ vom 1969, im Zuge derer hier bislang eine öffentliche Grünanlage festgesetzt wird. Während indes einschlägige Rechtsprechung zur gesetzlichen Neuregelung bislang noch aussteht, ist jedenfalls in der Literatur noch keine herrschende Meinung zu erkennen, ob der im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB zur Überplanung vorgesehene Bereich zwingend vollständig als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten sein muss. Da der Bereich des Plangebietes bislang entsprechend der Festsetzung als öffentliche Grünanlage nicht für bauliche Zwecke genutzt wird, sondern sich als unbebaute Grün- und Freifläche darstellt, kann die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Änderung des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes, entsprechend der hierzu ergangenen Rechtsprechung, mangels baulicher Vorprägung nicht als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dies führt im Umkehrschluss dazu, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB trotz teilweise qualifizierter Überplanung aufgrund des derzeitigen Außenbereichscharakters des Plangebietes als gegeben angesehen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht 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 § 13b BauGB i.V.m. § 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 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2019 Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____.____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.

Die Bekanntmachungen erfolgen in der „Wetzlarer Neuen Zeitung“.

2. Städtebauliche Konzeption und Beschreibung des Vorhabens

Das vom Büro SHB ARCHITEKTEN + INGENIEURE GbR im Auftrag der WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH erstellte Planungskonzept sieht einen siebengeschossigen winkelförmigen Wohnungsbau vor, welcher aus zwei Baukörpern bestehen wird. Die höhenversetzte Gebäudeeinstellung der beiden Baukörper folgt der hangartigen Topografie des bestehenden Geländes. Das Gebäude wird sich im oberen Bereich an der Volpertshäuser Straße befinden und nach Süd-West ausgerichtet sein. Die beiden Baukörper haben ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug, welches an Laubengänge anschließt, über diese werden die Wohnungen erschlossen. Zusätzlich wird es zwei außenliegende Fluchttreppenhäuser geben. Aufgrund der topografischen Situation wird die Unterkellerung des Gebäudes an das Gelände angepasst. Die Nebenräume sowie die Abstellräume für die Wohnungen werden in der Unterkellerung untergebracht. Vorgesehen sind bis zu 60 Wohneinheiten mit denen rd. 3.600 m² Wohnfläche geschaffen werden kann. Darunter befinden sich Wohnungen für 1-3 Personen, die den Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau entsprechen und zwischen 46 m² und 75 m² Wohnfläche umfassen. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume werden überwiegend straßenabgewandt angeordnet und nach Westen und Süden hin orientiert, sodass durch die Grundrissgestaltung ein baulich-organisatorischer Beitrag zum Schallschutz geleitet werden kann.

Das Grundstück wird mit zwei Zufahrten über die Volpertshäuser Straße und den südöstlich an das Baugebiet angrenzenden Erschließungsweg erschlossen. Vorgesehen sind insgesamt drei Stellplatzflächen für bis zu 90 Kraftfahrzeuge. Für Fahrräder ist ein externes Gebäude geplant, welches sich im Bereich der Stellplatzflächen befinden wird.

Lageplan mit Freiflächen zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens



shb architekten + ingenieure GbR, Stand: 15.12.2018

Ausschnitt nicht geordnet, ohne Maßstab

Die geplante Bebauung hebt sich im Hinblick auf die Struktur der bestehenden Bebauung im Bereich der Neuen Wohnstadt zwar aus städtebaulicher Sicht zunächst ab, gleichwohl sollen mit der Umsetzung des Vorhabens auch im Bereich des Plangebietes Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Hinsichtlich der Kubatur und Ausführung wird jedoch vielmehr auf die Solitärbebauung östlich der Volpertshäuser Straße abgestellt, sodass künftig im Stadteingangsbereich ein insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung markantes Gebäude besteht, das Bezug auf die Bebauung in Gegenlage nimmt und als Ergänzung zu den bestehenden Zeilenbauten im direkten Umfeld auftritt. Durch die verdichtete Bauweise bleibt zudem der rückwärtige Bereich der bisherigen öffentlichen Grünanlage als Freifläche auch künftig erhalten. Auch die entlang der Volpertshäuser Straße bestehende stadtbildprägende Baumreihe bleibt überwiegend erhalten. Schließlich wird über die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere im Bereich der größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen, eine grünordnerische Gestaltung in Form einer Ein- und Durchgrünung bauplanungsrechtlich gesichert.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtbezirks Sturzkopf und befindet sich unmittelbar westlich der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Bundesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar sowie über die nächstgelegenen Bushaltepunkte in 50 bis 300 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Geplant ist, die äußere **Erschließung** mit zwei Zufahrten über die Volpertshäuser Straße und den südöstlich des Baugebietes gelegenen Erschließungsweg herzustellen.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung bisheriger Freiflächen und der Umsetzung des geplanten Vorhabens mit rd. 60 Wohneinheiten, wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

4. 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Wohnnutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes im Bereich der Neuen Wohnstadt entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Ferner wird mit dem vergleichsweise weitgehenden Ausschluss entsprechender Nutzungen der Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB entsprochen und über eine Feinsteuerung der im Allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zuge der vorliegenden Planung tatsächlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Vordergrund zu stehen hat.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

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 Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes entspricht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und könnte somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes demnach zunächst nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt angesichts des Umfangs der im Bereich des Plangebietes geplanten Stellplatzflächen jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Hierbei ist auch beachtlich, dass über die verhältnismäßig restriktive Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 einer städtebaulich ungewünschten baulichen Dichte entgegengewirkt wird, wohingegen die ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl dem Nachweis des hohen Stellplatzbedarfs im Kontext von Geschosswohnungsbau dient.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind und eine direkte Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten ist.

Weiterhin tragen aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht auch die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu einer der Ortsrandlage sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessenen Eingrünung des Plangebietes bei. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes stehen darüber hinaus auch künftig weiterhin größere öffentlich zugängliche Grünflächen zur Verfügung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. 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. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend des geplanten Geschosswohnungsbaus eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,5** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl überschreitet somit die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ = 1,2, ermöglicht aber hierdurch die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen mit einer verdichteten Bebauungsstruktur und einer entsprechenden Geschossigkeit.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, da sich die Überschreitung der Geschossflächenzahl nur aufgrund der geplanten Geschossigkeit des geplanten Wohnbauvorhabens in Verbindung mit der begrenzten Grundstücksgröße ergibt und z.B. nicht mit einer weitergehenden Versiegelung bisheriger Freiflächen einhergeht. Ferner trägt auch die höhenversetzte Gebäudeeinstellung der beiden Baukörper, die der hangartigen Topografie des bestehenden Geländes folgt, zu einer den örtlichen Gegebenheiten vertretbaren Höhenentwicklung bei.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = VII**. Hierdurch wird sowohl die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht als auch eine Korrespondenz zur achtgeschossigen Bebauung an der Uhlandstraße 1 nördlich der Volpertshäuser Straße hergestellt und eine städtebaulich prägende Bebauung mit einer Höhe und Dichte ermöglicht, die der Lage und dem näheren Umfeld des Plangebietes noch gerecht wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzend Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt entsprechend der geplanten siebengeschossigen Bebauung ein Maß von **OK_{Geb.} = 23,00 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (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 nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Um eine geordnete Flächenversiegelung durch die Errichtung von Stellplätzen zulasten bestehender Grün- und Freiflächen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan diesbezüglich fest, dass Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten **Flächen für Stellplätze** mit Zu- und Umfahrten zulässig sind.

4.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) sowie im Bereich des südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Die festgesetzten Flächen umfassen die bestehenden Verkehrsflächen sowie im Einmündungsbereich des Erschließungsweges zur Volpertshäuser Straße auch eine vorgenommene Ausrundung und schaffen somit das Baurecht für die Herstellung der geplanten Grundstückszufahrten sowie für die Ertüchtigung bzw. den Ausbau des bisherigen Erschließungsweges.

4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen 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 gehört insbesondere die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehruzufahrten sowie Hofflächen in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** im Zuge derer auch aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht eine Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesichert werden kann. Demnach ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zudem ist je fünf Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Schließlich sind zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Insbesondere im Hinblick auf die in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmemissionen wurden von der GSA ZIEGELMEYER GMBH **schalltechnische Untersuchungen** zu den in das Plangebiet einwirkenden Emissionen aus Straßenverkehrslärm durchgeführt und diesbezügliche Anforderungen formuliert. Für Allgemeine Wohngebiete betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gegenüber Straßenverkehr tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese werden nach den Ergebnissen der schalltechnischen Prüfung auf den zur Straße hin orientierten Fassaden vorliegend jedoch tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 8 bzw. 9 dB(A) überschritten. Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen des Gutachtens wird im Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, einzuhalten sind. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ aufweisen. Dabei gilt, dass L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01] ist, $K_{Raumart}$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt und für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten ist. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht gelten. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß der nachfolgenden kartographischen Darstellung für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.

Übersichtskarte Lärmpegelbereiche nachts

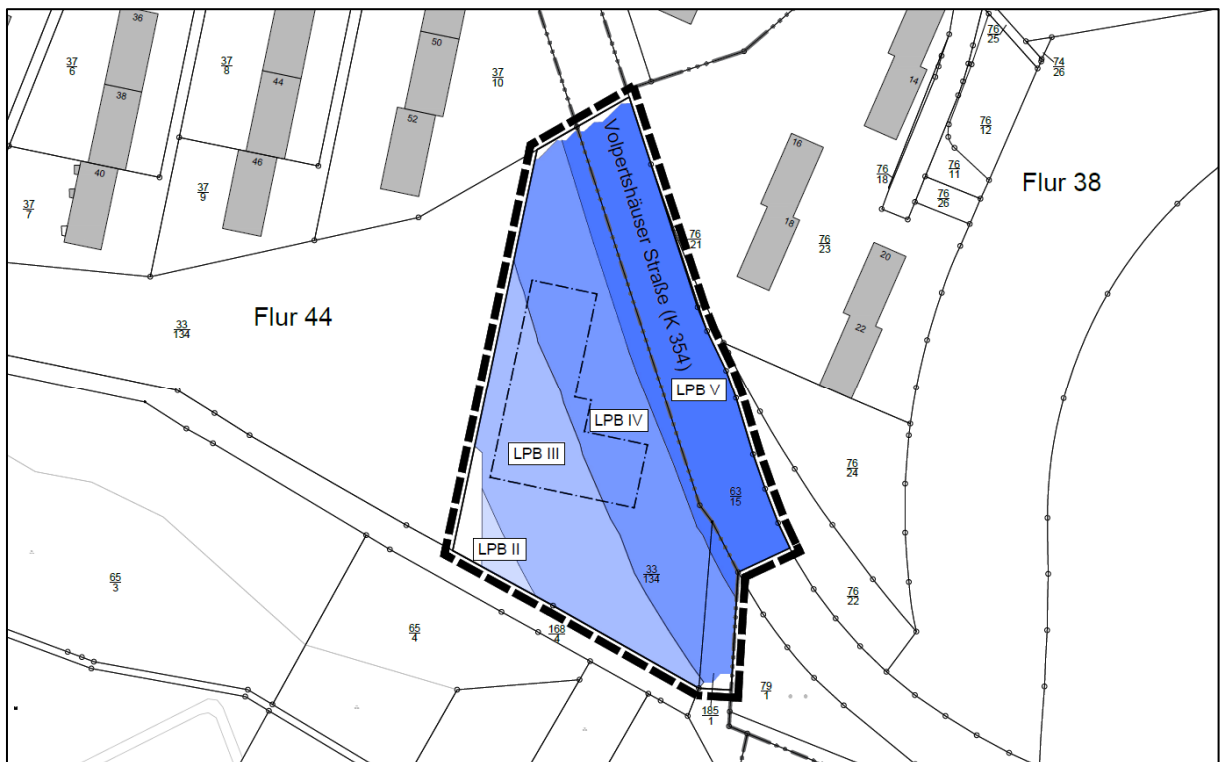


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Ferner wird festgesetzt, dass in Räumen im Lärmpegelbereich größer gleich III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen ist.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Die DIN 4109-1 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sowie die schalltechnische Stellungnahme P 20016 der GSA ZIEGELMEYER GMBH vom 02.11.2020 können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass ausschließlich **Flachdächer** mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig sind, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes, im Übergang zur südlich angrenzenden freien Landschaft, zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern.

5.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass die **Grundstücksfreiflächen** im Allgemeinen Wohngebiet unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Darüber hinaus wird sowohl aus gestalterischer als auch aus stadökologischer Sicht festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Stein-, Kies-, Split- und **Schottergärten** oder -schüttungen unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich eine hinreichende Freiraumqualität, im Übergangsbereich zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie auch im Kontext des durchgrünten Gebietscharakters der Neuen Wohnstadt, gesichert wird.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren, 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 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

Ferner kann im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz angemerkt werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorliegen. Gleichwohl ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist daher gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Baumhöhlen sind vor Beginn von Rodungsarbeiten durch einen Fachgutachter auf Tierbesatz zu überprüfen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung schließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Wohneinheiten. Die Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Wohnnutzungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück sowie die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fase, Schotterrasen oder als Schotterdecke zu befestigen sind und dabei eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten ist.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Baugrundstück auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Lage des Plangebietes grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist grundsätzlich möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen ist, wird die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt.

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung. Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fase, Schotterrasen oder als Schotterdecke zu befestigen sind und dabei eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten ist.

Entwässerung im Trennsystem

Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Pkw-Stellplätzen, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen. Weiterführend wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. Immissionsschutz

10.1 Trennungsgrundsatz

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. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie den in rechtswirksamen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

10.2 Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) ist das Plangebiet Verkehrsräuschen ausgesetzt, sodass die Belange des Schallimmissionsschutzes im Bauleitplanverfahren einer besonderen Berücksichtigung bedürfen. Insbesondere im Hinblick auf die in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmemissionen wurden daher von der GSA ZIEGELMEYER GMBH **schalltechnische Untersuchungen** zu den in das Plangebiet einwirkenden Emissionen aus Straßenverkehrslärm durchgeführt und diesbezügliche Anforderungen formuliert.

Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme P 20016 wurde die zu erwartende Geräuschbelastung des Plangebietes durch Berechnungen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990) sowie der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) ermittelt. Hierzu standen Verkehrsdaten der Stadt Wetzlar zur Verfügung. Die Berechnungsergebnisse wurden den Richtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet gegenübergestellt. Anhand der Beurteilungspegel für das Plangebiet wurde der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 für den Gebäudestandort berechnet. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ liefert die Eingangsgröße zur Ableitung der mindestens bei der Herstellung der Gebäude erforderlichen Schalldämmung der Umfassungsbauteile (Fassade / Fenster / Balkontüren etc.). Darüber hinaus wurden die aus der Frequentierung der geplanten 90 oberirdischen Stellplätze resultierenden Geräuschimmissionen für die nördlich und nord-westlich gelegenen Bestandsgebäude berechnet.

Für Allgemeine Wohngebiete betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gegenüber Straßenverkehr tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese werden auf den zur Straße hin orientierten Fassaden vorliegend jedoch tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 8 bzw. 9 dB(A) überschritten. Die Prognoseberechnungen zum Parkierungsverkehr der 90 oberirdisch angeordneten Stellplätze nach dem Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie zeigen hingegen, dass aufgrund der Entfernungen zwischen den Stellplätzen und der nächstgelegenen Bebauung in den dort festgesetzten Reinen Wohngebieten der geltende Immissionsrichtwert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten werden kann. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte schalltechnische Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 abgeleitet. Hierbei ist beachtlich, dass die innerhalb des Plangebiet zulässige Bebauung durch die vorgesehene Gebäudehöhe nicht wirksam durch aktive bauliche Maßnahmen zum Schallschutz von den einwirkenden Verkehrsgeräuschen abgeschirmt werden kann. Jedoch werden die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit Ausnahme von sog. Wohnküchen straßenabgewandt angeordnet und nach Westen und Süden hin orientiert, sodass durch die Grundrissgestaltung ein baulich-organisatorischer Beitrag zum Schallschutz geleistet werden kann. Im Übrigen erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes sowie der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers zur erleichterten Schaffung von Wohnraum auf bisherigen Außenbereichsflächen, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Die DIN 4109-1 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sowie die schalltechnische Stellungnahme P 20016 der GSA ZIEGELMEYER GMBH vom 02.11.2020 können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

11. Denkmalschutz

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).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	8.430 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	5.835 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.383 m ²
Öffentliche Grünfläche	213 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 28.10.2020
- Schalltechnische Untersuchung P 20016, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand: 02.11.2020

Planstand: 28.10.2020

Projektnummer: 211419

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Julia Böttger, M.A. Geographie & M.A. ICBS

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de