

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz-Straße, Starke Weide“, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

STADT WETZLAR



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

In der Fläche Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für Verwaltung
- Hallen für technische Ausrüstung und Einsatzfahrzeuge
- Feuerwehrübungsturm
- Werkstätten
- Sonstige, der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen und Stellplätze
- Garagen und Abstellflächen
- Betriebswohnungen
- Einsatz- und Übungsdienst
- Ausbildungs- und Lehrgangsbetrieb

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Haupt- und Nebenanlagen des Feuerwehrhauptstützpunktes dürfen eine maximale Höhe von 172,50 m ü. NHN nicht überschreiten.

Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (z.B. Spundwand) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes befinden sich mehrere Altstandorte. Nach einer Gefährdungsabschätzung können insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage der bisher vorliegenden Informationen mögliche Gefährdungen durch nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitere, umwelttechnische Untersuchungen erforderlich. Des Weiteren muss im Plangebiet mit Auffüllungen gerechnet werden, die aufgrund ihrer Zusammensetzung (Erdaushub mit Bauschuttanteilen überwiegend in Form von Beton-/ Ziegelbruch, Holzkohlenreste, Schlackestücke, Keramik, Holzreste und Natursteinbruch) ebenfalls Schadstoffbelastungen enthalten können. Für das Plangebiet sind daher folgende Hinweise zu beachten:

Die in der Historischen Erkundung vorgeschlagenen weiteren umwelttechnischen Untersuchungen sind mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) abzustimmen und anschließend auszuführen. Ziel ist es, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten für das Plangebiet ausschließen zu können. Gegebenenfalls ergibt sich auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse jedoch ein zusätzlicher Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsbedarf. Auch dieser Bedarf und alle darauf beruhenden notwendigen Maßnahmen inklusive deren Dokumentation sind spätestens im Rahmen der Neubebauung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) und der Stadt Wetzlar (Bauordnungsamt und Amt für Umwelt und Naturschutz) abzustimmen und umzusetzen.

Da neben möglichen nutzungsbezogenen auch an Auffüllungen gebundene nutzungsunabhängige Schadstoffbelastungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, sind unabhängig von den bisher genannten Untersuchungen und Maßnahmen alle bodeneingreifenden Arbeiten durch einen Fachgutachter/in zu begleiten und zu überwachen. Sollten bei den bodeneingreifenden Arbeiten sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren deuten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) ist erneut zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall – auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) und der Stadt Wetzlar (Bauordnungsamt und Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar) mit Abschluss der bodeneingreifenden Arbeiten vorzulegen.

Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des im Plangebiet zugelassenen hohen Versiegelungsgrades und der hohen Gesamtfunktionsbewertung von Böden im Plangebiet ist im Rahmen der Neubebauung zumindest dafür zu sorgen, dass funktionsfähige durchwurzelbare Böden im Bereich der verbleibenden Pflanzflächen erhalten und/oder wiederhergestellt werden. Hierzu sollten möglichst die derzeit noch im Gebiet in Grünflächen vorhandenen funktionsfähigen Böden, die jetzt zusätzlich überbaut werden und deren Schadstoffgehalte eine Verwertung im Gebiet ermöglichen,

genutzt werden. Dies gilt insbesondere für das vorhandene Oberbodenmaterial. Überschüssiges Bodenmaterial ist fachgerecht außerhalb des Plangebietes zu verwerten. Zur Planung und Umsetzung dieser Vorgaben zum Bodenschutz sollte ein Bodengutachter miteinbezogen werden.

Grundwasser

Durch Baumaßnahmen kann anstehendes Grundwasservorkommen aufgeschlossen werden. Mögliche Grundwasseraufschlüsse sind bei Baumaßnahmen der zuständigen Wasserbehörde gem. § 49 WHG anzuzeigen. Geplante Wasserhaltungsmaßnahmen sind der zuständigen Wasserbehörde darzustellen.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt - entsprechend den Daten des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) - teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet der Lahn. Hiernach wird die entsprechende Fläche mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQ_{extrem} , entspricht dem 1,3-fachen des HQ_{100}) überschwemmt werden. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eventueller Verlust an Retentionsraum durch die Errichtung von Gebäuden wäre auszugleichen. Die § 77 und 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Bodendenkmäler

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 in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§21 HDSchG)

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind mehrere Fundstellen vorgeschichtlicher Siedlungen bzw. Siedlungsreste bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotenen Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten/ beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Den Bergungs- und Dokumentationsarbeiten ist hierfür genug Zeit einzuräumen; die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e.V., Adenauerallee 10, 53113 Bonn geführt.

Dachflächen

Sofern technisch möglich soll extensive Dachbegrünung zum Einsatz kommen. Für die Begrünung ist nur standortgerechtes, heimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sollten 3 geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Mauerseglernistkastenserie Typ Nr. 17 oder ähnlich) in oder an der Fassade angebracht und regelmäßig gepflegt werden.

Sollten im Rahmen von Abrissarbeiten weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden sind diese im Verhältnis 1:3 auszugleichen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatz für potentiell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind 4 geeignete Fledermauskästen (z. B. Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen)

reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich 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 Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.