Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7
„In der Stockwiese“

3. Änderung und Erweiterung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 10.06.2021

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Julia Böttger, M.A. Geographie

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
2 Inhalt und Festsetzungen ... 9
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
2.2.1 Grundflächenzahl ... 11
2.2.2 Geschossflächenzahl ... 11
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 11
2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 12
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 12
2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 13
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 13
3.1 Dachgestaltung ... 13
3.2 Werbeanlagen ... 14
4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 14
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 16
5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ... 16
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben ... 17
6 Immissionsschutz ... 18
7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 19
8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19
9 Altlasten und Bodenbelastungen ... 21
10 Denkmalschutz ... 22
11 Hinweise und sonstige Infrastruktur ... 23
12 Bodenordnung ... 23
13 Kosten ... 23
14 Verfahrensstand ... 24

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Seitens der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG ist am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten erforderlich, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen. Darüber hinaus muss das bestehende Hauptgebäude in Richtung Süden durch Räumlichkeiten für den Werkstatt- und Karosseriebereich sowie durch eine Pflege- und Waschanlage ergänzt werden, um den betrieblichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Herstellers entsprechen zu können. Weiterhin sind der Anbau eines Sozialraumes im Südwesten sowie die Erweiterung des Ausstellungsraumes in Richtung der Gießener Straße geplant. Das bestehende Wohngebäude wird im Bestand gesichert. Die geplanten Erweiterungsflächen sollen unter Einbezug einer für die Erschließung der umliegenden Flächen nicht erforderlichen Wegeparzelle an das Betriebsgelände angebunden werden und dienen der Ausstellung und Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen sowie der Unterbringung ergänzender baulicher Anlagen. Die Stellflächen werden parallel zum Straßenraum der Gießener Straße angeordnet, sodass eine hohe Einsehbarkeit und eine repräsentative Wirkung der Flächen erzielt werden kann.

Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

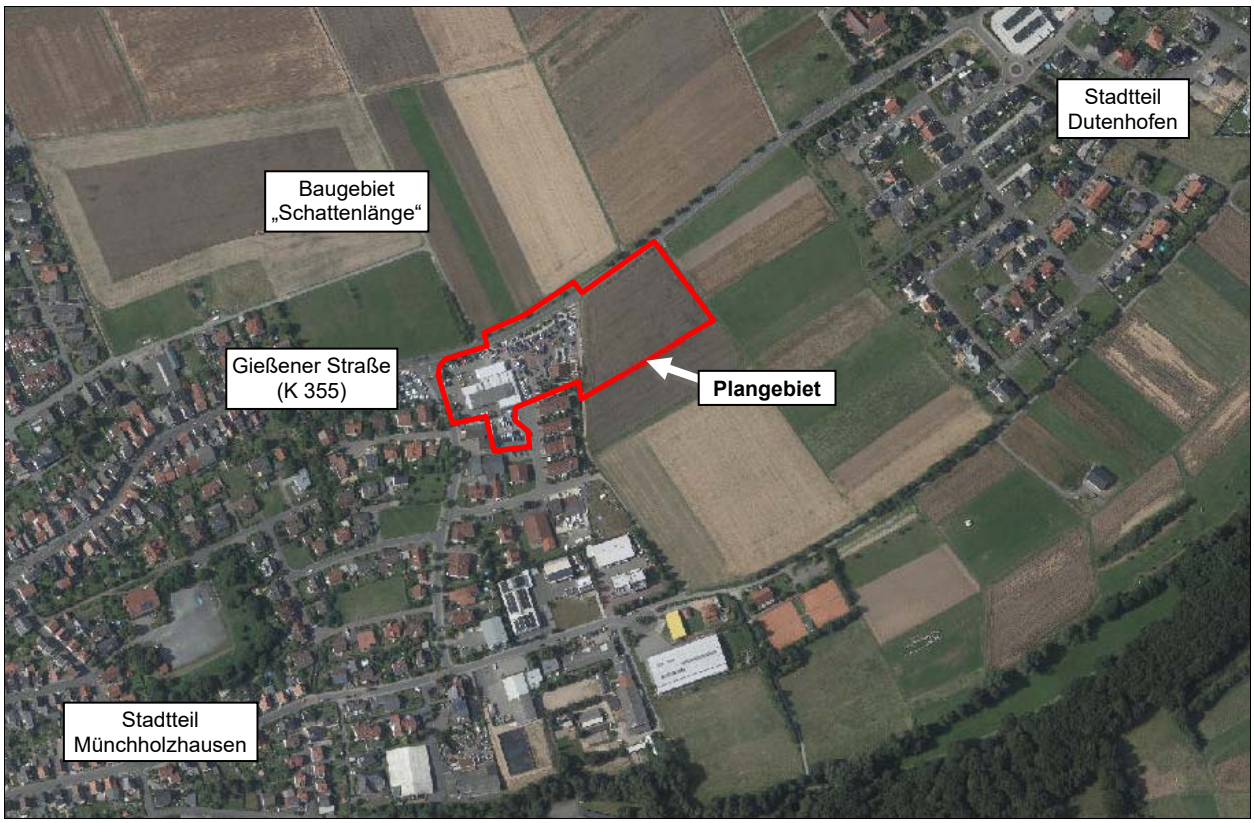


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung sowie für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes geschaffen. Zugleich wird Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1995 an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich sowie parallel zur Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Straße Stockwiese und im Süden an die Stichstraße Ohlacker. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, die Flurstücke 1/2 teilweise, 13, 14, 15, 297/1, 297/2, 297/3 teilweise, 298/3, 298/4, 298/5, 298/9, 301/6 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Gießener Straße (Kreisstraße K 355)
Westen:	Straße Stockwiese mit angrenzender Wohnbebauung
Süden:	Stichstraße Ohlacker und angrenzend gemischte Nutzungen mit Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
Osten:	Wegeparzelle und angrenzend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,3 ha (22.787 m²). Hiervon entfallen auf das Mischgebiet rd. 2,1 ha (21.292 m²) und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,15 ha (1.495 m²). Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände mit den bestehenden baulichen Anlagen und bereits weitgehend versiegelten Hof- und Stellflächen einschließlich des Wohngebäudes mit zugehörigen Freiflächen sowie die im östlichen Anschluss vorgesehenen Erweiterungsflächen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem wurden Teilflächen der Straßenparzelle der Kreisstraße K 355 in den Geltungsbereich einbezogen. Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich an die vorgesehene Planung eines Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Baugebietsentwicklung „Schattenlänge“ angepasst.

Die aufgrund der zwischenzeitlichen Neuparzellierung der Flurstücke 1 alt, 55/1 alt, 297 alt, 298/6 alt und 298/8 alt erforderliche Anpassung des der Planzeichnung zum Bebauungsplan zugrunde liegenden Katasters fand im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss statt.

Bereich des Plangebietes und Kreisstraße K 355

Bestehendes Betriebsgelände im Westen

Eigene Aufnahmen (08/2018 und 05/2019)

Wohngebäude im Süden des Plangebietes

Stichstraße Ohlacker im Südwesten

Wegeparzelle mit Zufahrt zur Kreisstraße K 355

Bereich der Erweiterungsflächen im Osten

Eigene Aufnahmen (08/2018)

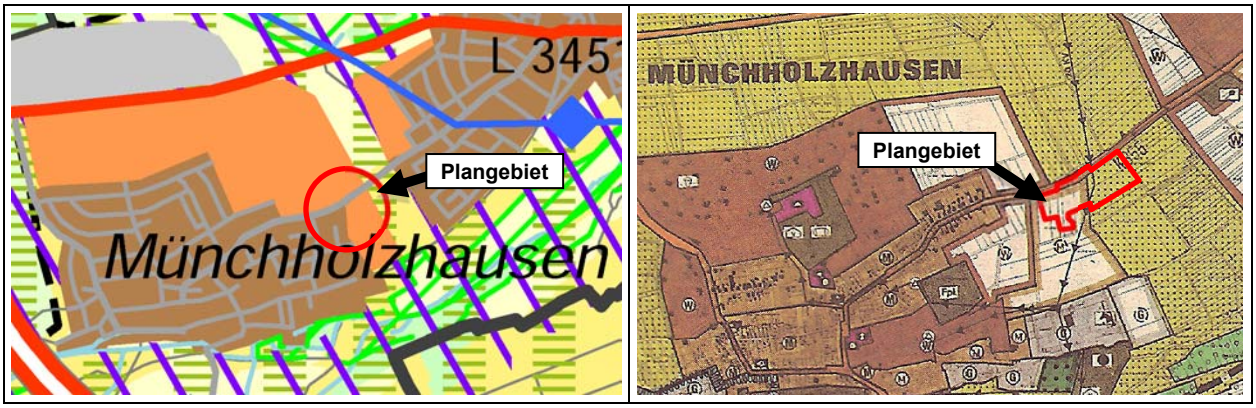
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen im Osten des Plangebietes als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt, sodass der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

In den *Vorranggebieten Siedlung Planung* hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Vor Ausweisung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen ist der Bedarf jedoch gemäß den im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben 5.2-5 und 5.3-5 vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* beziehungsweise in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Planung* zu erbringen. Diesbezüglich wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.5 der vorliegenden Begründung sowie auf die Standortgebundenheit der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG verwiesen.

Auch seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass die vorliegend geplante Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Siedlung Planung* auf einer Fläche von rd. 1,1 ha im Anschluss an das *Vorranggebiet Siedlung Bestand* demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

Regionalplan Mittelhessen 2010 **Flächennutzungsplan 1981**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Während für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 bereits *Gemischte Bauflächen Planung* dargestellt werden, sind für die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene und das Plangebiet querende oberirdische Stromversorgungsleitung besteht im Übrigen nicht mehr.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

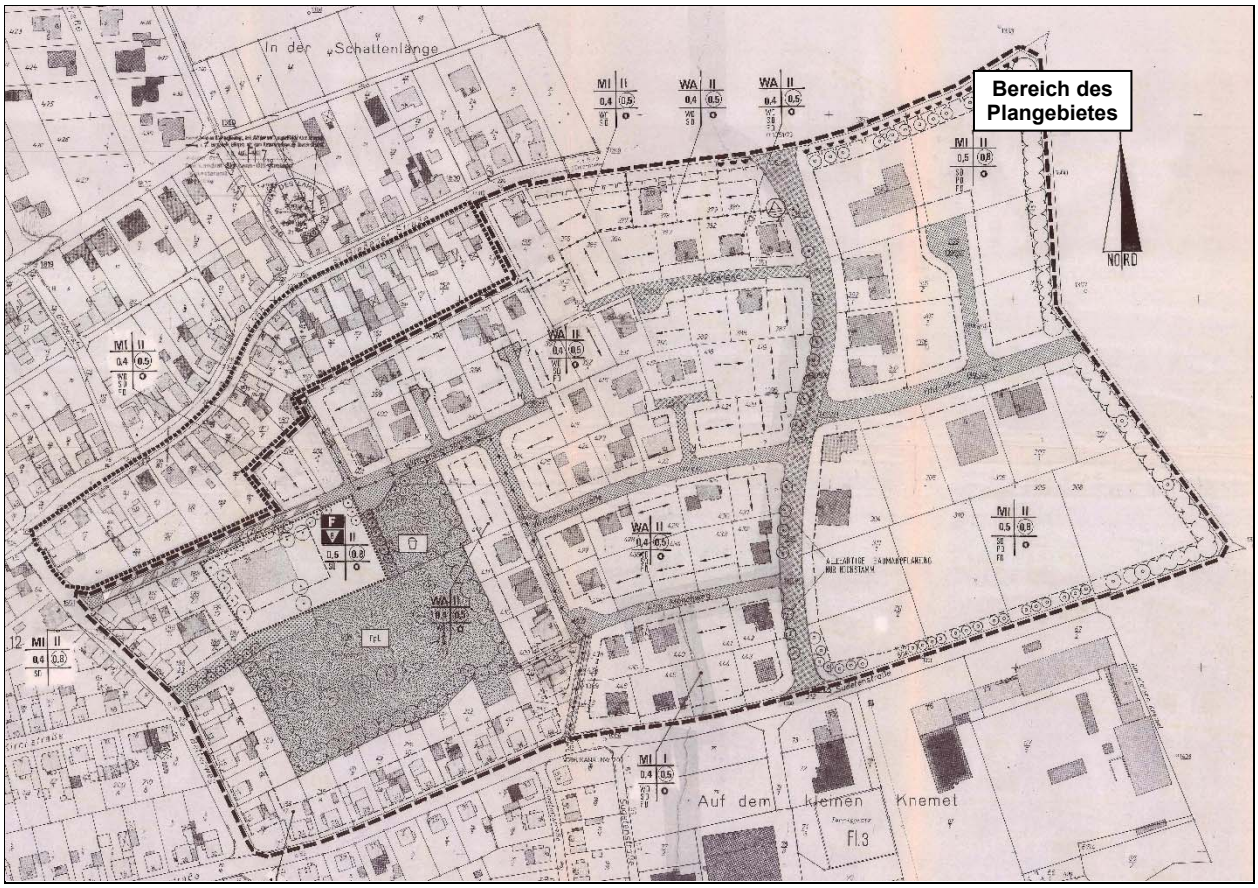
1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 2. Änderung von 1995**, der im Bereich südlich der Gießener Straße und östlich der Straße Stockwiese und somit auch im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes bis hin zur Sudetenstraße bereits Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Westlich der Straße Stockwiese wird überwiegend Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan für das Baugebiet „Stockwiese“, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des damaligen östlichen Ortsrandes geschaffen wurden, stammt aus dem Jahr 1984. Ein erstes Änderungsverfahren wurde 1988 zur Rechtskraft gebracht, während dann im Zuge der 2. Änderung von 1995 insbesondere die Umnutzung von Scheunen an der Gießener Straße erleichtert, die Erschließungssituation in der Wittgensteinstraße verbessert, die Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eröffnet und die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht wurden.

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1995 an den Bestand und die konkrete Planung angepasst sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes nach Osten hin geschaffen.

Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 2. Änderung von 1995



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1984 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1988 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1995 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die seitens der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsgebäudes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten. Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichem Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Erweiterung bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einem Umfang von rd. 1,1 ha in Anspruch genommen werden und somit eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Die Grundstücke befinden sich zudem bereits im Eigentum des Unternehmens.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zugleich wird berücksichtigt, dass die vorgesehenen Erweiterungsflächen über die Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Regionalplan Mittelhessen 2010 aus raumordnerischer Sicht bereits grundsätzlich für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen sind. Demnach wird der geplanten Neuausweisung von Bauflächen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben. Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da nur Flächen im direkten Anschluss an die Kreisstraße K 355 städtebaulich entwickelt werden sollen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden zudem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und das Rebhuhn erforderlich, die notwendigerweise auf Flächen in der freien Feldflur umgesetzt werden müssen. Hierzu fanden verschiedene Gespräche auch mit den Eigentümern und Bewirtschaftern von hierfür nach fachlichen Gesichtspunkten infrage kommenden Flächen statt. Die nunmehr vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, dienen zudem auch anteilig dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird demnach für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes beibehalten und auch für die vorgesehenen Erweiterungsflächen übernommen. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da es sich bei dem Zulässigkeitskriterium um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, ist bei der Frage der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen in Mischgebieten fraglich, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall mischgebietsverträglich ist. Dies wurde vorliegend durch schalltechnische Untersuchungen und den gutachterlichen Nachweis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Betriebsgeländes auch künftig eingehalten werden, bestätigt. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Autohaus mit angegliedertem Werkstattbereich und zugehörigen Stellflächen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge nicht um einen Betrieb, der dazu geeignet ist, derartige Störungen und Belästigungen hervorzurufen, die nicht mehr mit dem Baugebietscharakter sowie der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im näheren Umfeld des Plangebietes vereinbar sind. Ferner befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Wohngebäude, das zwar im betrieblichen Zusammenhang mit dem Unternehmen steht, aber gleichwohl für die Ausweisung eines Mischgebietes spricht. Angesichts des in Mischgebieten regelmäßig erforderlichen ausgewogenen Nebeneinanders der beiden Hauptnutzungsarten ist ferner von Bedeutung, dass im Zuge der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes das bislang festgesetzte Mischgebiet nur teilräumlich im Norden umfasst und zudem nach Osten hin erweitert wird, sodass zur Bewertung der Nutzungsanteile auch künftig die Grundstücke innerhalb des gesamten Mischgebietes südlich der Gießener Straße und östlich der Straße Stockwiese bis hin zur Sudetenstraße herangezogen werden können.

Darüber hinaus ist vorliegend von Bedeutung, dass das bestehende Autohaus planungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb zu bewerten ist, da hier auf entsprechenden Flächen ein Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen einschließlich Zubehör an den Endkunden erfolgt. Unabhängig von der Frage, welche Flächen hierbei konkret als Verkaufsflächen gelten, ist jedoch selbst unter der Annahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO von keiner Sondergebietspflicht auszugehen. Der Betrieb wirkt sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung angesichts der Atypik der Betriebsform Autohaus allenfalls unwesentlich aus. Darüber hinaus sind schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vorliegend nicht zu erwarten.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage und dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld des Plangebietes, des Verkehrsaufkommens oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes am Ortseingang ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Hierdurch wird auch den im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar formulierten Inhalten und Zielen entsprochen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Mischgebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zudem wird nunmehr ergänzend die Höhe baulicher Anlagen durch die Aufnahme einer Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante begrenzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung liegt somit zwar geringfügig über der bisherigen Festsetzung von GRZ = 0,5, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Hierdurch wird auch der bereits im Bestand hohe Versiegelungsgrad umfasst.

2.2.2 Geschossflächenzahl

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 Mischgebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Ortsrandlage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist demnach eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem kann durch den Bau von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Höhe baulicher Anlagen trotz Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erheblich variieren bzw. wesentlich höher ausfallen, als im Kontext der vorliegenden Umgebungsnutzungen sowie der sich anschließenden freien Landschaft städtebaulich vertretbar ist. Aus diesem Grund wurde nunmehr eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass auch die künftige Bebauung innerhalb des Plangebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Für das Mischgebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **$OK_{Geb.}$ = 10,0 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Mischgebiet. Weiterhin begrenzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen auf ein Maß von 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entgegen den bisherigen Festsetzungen wird für das Mischgebiet keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit abschließend 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. Um einer im Kontext der Ortsrandlage unverhältnismäßigen Ausdehnung baulicher Anlagen in Richtung der angrenzenden freien Landschaft zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen entgegenzuwirken, wird im Osten der vorgesehenen Erweiterungsflächen die Baugrenze um 30 m von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt und es werden die überbaubaren Grundstücksflächen somit entsprechend begrenzt. Entlang der Kreisstraße K 355 orientieren sich die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zudem am Verlauf der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Aufgrund der teilräumlichen Lage des Plangebietes an der freien Strecke der Kreisstraße K 355 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und somit innerhalb der Bauverbotszone wird die Zulässigkeit entsprechender baulicher Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch eingeschränkt.

Angesichts des vorhandenen Bestandes auf Grundlage einer bereits erteilten straßenrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Stellplätzen und Ausstellungsflächen sowie Umfahrten innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone vom 21.01.2009 im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch werden die in der Bauverbotszone bereits bestehenden Stellplätze und Ausstellungsflächen bauleitplanerisch gesichert, ohne dass hierdurch die Zulässigkeit von weiteren und über den Bestand bzw. die konkrete Planung hinausgehenden baulichen Anlagen geschaffen wird. Zur Klarstellung wird schließlich festgesetzt, dass Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Festsetzungen umfassen die Sicherung der bestehenden Baumreihe entlang der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) sowie deren Fortführung entlang der vorgesehenen Erweiterungsflächen. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zur Kreisstraße, insbesondere im Bereich der geplanten Zufahrt, nicht gestört werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs weiterhin gewährleistet ist. Entlang der neuen östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenzen ist neben einzelnen Baumpflanzungen zudem die Anpflanzung von Laubsträuchern zur Eingrünung in Richtung der angrenzenden freien Landschaft vorgesehen. Seitens des Amtes für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 24.07.2020 hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern angeregt, dass die Gehölzpflanzungen im Bereich der Erweiterungsfläche als dichte Baumstrauchgruppen angelegt werden.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer jedoch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand sowie im Ortseingangsbereich unmittelbar angrenzend an die Kreisstraße K 355 zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Insbesondere die Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand sowie im Ortseingangsbereich unmittelbar angrenzend an die Kreisstraße K 355 begründet vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig. Fremdwerbung ist schließlich dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355), von wo aus weiterführend über die Landesstraße L 3451 ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn BAB 45 besteht und somit eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht wird. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Wetzlar–Münchholzhausen, Stockwiese“ in rd. 200 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist Bestand und erfolgt über die Straße Stockwiese sowie ergänzend über die rückwärtig gelegene Stichstraße Ohlacker.

Die Erschließung der vorgesehenen Erweiterungsflächen erfolgt zunächst über das bestehende Betriebsgelände. Da dies jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechen Grundstücksnutzung führen würde, wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg sowie den weiteren zuständigen Stellen und Behörden im Rahmen einer Standortbesichtigung im März 2019 die Möglichkeiten einer ergänzenden Zufahrt auf das Betriebsgelände ausgehend von der Kreisstraße K 355 im Bereich der freien Strecke außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt erörtert. Da es sich bei dem Straßenabschnitt um keine klassische freie Strecke handelt, wurde der Planung einer solchen **Zufahrt** unter Berücksichtigung der gesicherten Führung des Fußgänger- und Radverkehrs und der Einsicht im Zufahrtsbereich seitens der beteiligten Stellen grundsätzlich zugestimmt.

Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Betriebszufahrt ausgehend von der Kreisstraße K 355 ergibt sich aus den erforderlichen Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände. Sofern eine solche Zufahrt nicht besteht, müssten sämtliche Fahrbewegungen und Rangierfahrten von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen unmittelbar entlang des Ausstellungsraumes des Autohauses sowie über die begrenzten Bewegungsflächen des bestehenden Betriebsgeländes abgewickelt werden, auf denen zeitlich parallel Fahrbewegungen stattfinden. Für den Betrieb und die Kunden ist ein einfacherer und übersichtlicherer Verkehrsfluss auf dem Betriebsgelände möglich und notwendig, da bei ausschließlicher Nutzung der jetzigen Zufahrt eine sehr hohe Frequenz gegeben sein wird, die zu einer unnötigen Gefährdung von Mitarbeitern und Kunden auf dem Betriebsgelände führt. Demgegenüber steht eine künftig übersichtlichere und kürzere Zuwegung zu den Kundenparkplätzen sowie zum neuen Verkaufs- und Ausstellungsgelände. Mit der geplanten Erweiterung der Betriebsflächen wird seitens der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG nicht zuletzt auch das Ziel verfolgt, durch eine Entzerrung und Neuordnung der Nutzungen auf dem bislang begrenzten Betriebsgelände eine Optimierung der Fahrbewegungen und somit auch eine Verbesserung der Situation für die Anwohner im näheren Umfeld zu erreichen. Die Entlastung der bislang einzigen Zufahrt an der Straße Stockwiese unmittelbar gegenüber dem bestehenden Wohngebiet und dem neu errichteten Lebensmittelmarkt ist insofern auch von allgemeinem Interesse.

Im Bebauungsplan wird entlang der Kreisstraße K 355 ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** und auf der Höhe des derzeitigen Wirtschaftsweges ein entsprechender Zufahrtsbereich festgesetzt. Besondere Verkehrsregelungen, wie z.B. nur Rechtsein- und Ausbieger zulässig oder bauliche Umgestaltungsmaßnahmen, wie z.B. zusätzliche Abbiegespuren oder Erweiterungen des Straßenquerschnittes, sind angesichts der konkreten örtlichen Situation zum gegenwärtigen Stand nicht erforderlich. Jedoch wurden Teilflächen der Straßenparzelle der Kreisstraße K 355 in den Geltungsbereich einbezogen, um somit vorsorglich Baurecht für eventuell erforderliche Anpassungen und Umgestaltungen des Straßenraumes im Bereich der geplanten Zufahrt zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest.

Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich an die vorgesehene **Planung eines Kreisverkehrsplatzes** im Zuge der Baugebietsentwicklung „Schattenlänge“ angepasst. Hingegen werden ebenfalls als Ergebnis der Standortbesichtigung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg sowie den weiteren zuständigen Stellen und Behörden im März 2019 entsprechend der derzeitigen Nutzung und dem tatsächlichen Verlauf des Straßenrandes sowie des straßenbegleitenden Rad- und Gehweges Teilflächen der bisherigen **Straßenparzelle, Flurstück 1 alt, der Kreisstraße K 355** bestandsorientiert als Mischgebiet festgesetzt. Für diese Teilflächen wurde zwischenzeitlich das eigenständige Flurstück 297/2 gebildet. Die derzeitige Nutzung von Teilflächen der bislang kreiseigenen Straßenparzelle als Betriebsgelände zu privaten Zwecken ist über den bereits erfolgten Erwerb dieser Teilflächen durch die Firma AUTO WELLER GMBH & CO. KG demnach auch künftig möglich. Die Flächen sind aus verkehrlicher Sicht entbehrlich; der entsprechende Grundstückskaufvertrag wurde am 09.06.2020 verhandelt und notariell beurkundet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Kreisstraße K 355 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie innerhalb der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Kreisstraße gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen oder bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an der Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Der Verlauf der Bauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und es wurden die überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst. Angesichts des vorhandenen Bestandes auf Grundlage einer bereits erteilten straßenrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Stellplätzen und Ausstellungsflächen sowie Umfahrten innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone vom 21.01.2009 im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Auch der Verlauf der sich hieran anschließenden straßenrechtlichen Baubeschränkungszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 20.09.2019 und 20.07.2020 darauf hingewiesen, dass Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes die Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile im Verlauf der Kreisstraße K 355, an der Einmündung in die Straße Stockwiese, an der geplanten Betriebszufahrt sowie auf dem parallel verlaufenden Fußweg nicht einschränken dürfen und bei Bedarf zurückzunehmen sind. Baumpflanzungen entlang der K 355 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der einschlägigen „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS, Ausgabe 2009) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen entbehrlich sind. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 355 gelangen. Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 355 führen. Wirksame Vorkehrungen sind zu treffen. Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der K 355, insbesondere im Bereich der geplanten Betriebszufahrt, unzulässig. Die dort bestehenden Werbeanlagen (Pylon, Figuren-Stele) des Autohauses sind aus dem Anfahrsichtfeld zu entfernen. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Zuordnung von 58.179 Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme von HessenForst, Kernfläche „Nördlicher Cleebaum“ (Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen in Langgöns-Cleeberg). Der Vertrag über den Kauf der entsprechenden Ökopunkte zwischen HessenForst, Forstamt Wetzlar, und der Auto-Weller GmbH & CO. KG wurde am 10.09.2020 abgeschlossen; die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen des am 28.10.2020 seitens der Stadt Wetzlar gegengezeichneten städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wetzlar und der Auto-Weller GmbH & CO. KG. Für die Kompensation des Ausgleichsdefizites dient darüber hinaus auch die erzielte Aufwertung des Biotopwertes auf den für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, im Zuge der hier vorgesehenen vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Maßnahmen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den o.g. städtebaulichen Vertrag sowie über eine dingliche Sicherung.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Haussperling und Rebhuhn sowie die Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die genannten Arten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn sind Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, und die hier geplanten vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Maßnahmen vorgesehen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den o.g. städtebaulichen Vertrag sowie über eine dingliche Sicherung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baubeginn zwischen 01.03. und 30.09. der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen ist, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen für Feldlerche und Rebhuhn einstellen können. Seitens des Amtes für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 24.07.2020 darauf hingewiesen, dass die CEF-Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn derart umzusetzen sind, dass sie bereits vor Baubeginn oder spätestens zum Baubeginn ihre Wirkung entfalten, um einen Einbruch der ökologischen Funktionen zu verhindern. Die Zeitpunkte der Umsetzung der Maßnahme und des Monitorings der Maßnahmen sowie die Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

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

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

b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

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

d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren ist. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung zudem 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.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben wird auf den der vorliegenden Begründung jeweils als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und ergänzend auch auf den Umweltbericht verwiesen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen und im Bereich des Baugebietes „Schattenlänge“ geplanten gemischten und sonstigen Nutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege und anschließenden Freiflächen 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.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von der weiteren gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsgelände der Firma AUTO-WELLER GMBH & CO. KG ausgehenden Emissionen aus Gewerbelärm und deren Einwirkungen auf die Umgebung, wurde das BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, 35606 Solms, mit der **Durchführung schalltechnischer Berechnungen** und der Erstellung eines entsprechenden Immissionsgutachtens beauftragt. Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob der Betrieb des Autohauses die geltenden Immissionsrichtwerte in der Umgebung einhält und die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die Durchführung der Schallausbreitungsrechnung zur Bestimmung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten erfolgte dabei auf der Grundlage von Emissionsansätzen für den Betrieb des Autohauses anhand der Anzahl einzelner Vorgänge bzw. deren Einwirkzeit. Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) verglichen.

Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten ein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden zudem deutlich unterschritten. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose für den zukünftigen vergrößerten Betrieb des Autohauses Weller ergab die sichere Einhaltung der in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte. Eine Erweiterung des Mischgebietes bzw. des Betriebsgeländes mit entsprechender Nutzung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte Immissionsgutachten verwiesen.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, 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 wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Seitens des Amtes für Brandschutz der Stadt Wetzlar wird in der Stellungnahme vom 18.06.2020 darauf hingewiesen, dass für die Bemessung der Löschwasserversorgung die technische Regel „Arbeitsblatt W 405“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden ist.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen.

Im Hinblick auf die künftige Flächenentwässerung wurde von der SL-GEOTECHNIK GMBH, UMWELT & BAUGRUND CONSULTING, im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen zunächst die hydraulische Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ermittelt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten hydraulischen Versickerungsversuche wurde für die anstehenden, überwiegend bindigen Böden im Mittel ein k_f-Wert von 1×10^{-7} m/s angesetzt, sodass eine flächige Versickerung von Niederschlagswässern nach Maßgabe der DWA-A 138 gutachterlich als nicht sinnvoll eingeschätzt wurde. Demnach wurde für die geplanten Erweiterungsflächen das nachfolgend dargestellte Entwässerungssystem weiterverfolgt.

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nördlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) befindet sich das geplante Baugebiet „Schattenlänge“. Die Planung sieht hier für die Ableitung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung und eine Einleitung in den Welschbach vor. Das auf der Erweiterungsfläche anfallende Regenwasser soll künftig über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dieser Regenwasserkanal DN 1200 verläuft teilweise entlang des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 9 m. Die Erweiterungsfläche ist in vollem Umfang und ohne erforderliche Drosselung in der hydraulischen Leistungsfähigkeit des geplanten Regenwasserkanals berücksichtigt. Die Stellflächen auf der Erweiterungsfläche werden mit Pflaster befestigt. Auf Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und nicht an die geplante Regenentwässerung angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe von Straßeneinläufen gefasst, die entsprechend der geplanten Gefällesituation platziert werden. Das Wasser wird über diese Einläufe den jeweiligen Entwässerungssträngen aus den einzelnen Parkreihen zugeführt und bis zum geplanten Revisionsschacht an der südöstlichen Grundstücksecke entwässert. Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes sollen noch in diesem Jahr mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens und des Regenwasserkanals beginnen. Derzeit ist davon auszugehen, dass der Kanal voraussichtlich gegen Ende 2021 bis auf Höhe des Plangebietes verlegt sein wird, sodass mit nur wenig oder keinem Zeitverzug eine Vorflutmöglichkeit für die Erweiterungsflächen vorhanden sein wird und voraussichtlich keine Übergangslösung mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der Straße Ohlacker erforderlich wird. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Grundwasser

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

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Bodenversiegelung

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

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

> *Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*
>
> *1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
>
> *2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*
>
> *soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Nach der Altflächendatei der Stadt Wetzlar sind im Bereich des Plangebietes zwei **Altstandorte** bekannt, die in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der Schlüsselnummer 532.023.050-001.066 (Stockwiese 10) und dem Status „bisher nicht untersuchte Fläche“ sowie unter der Schlüsselnummer 532.023.050-001.105 (Stockwiese 12) und dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt werden.

Für den Altstandort mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.105 liegt eine Einzelfallrecherche der IGU INSTITUT FÜR INDUSTRIELLEN UND GEOTECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ GMBH vor, die im Verfahren durch eine Bewertung des zweiten Altstandortes mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.066 ergänzt wurde und der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigefügt ist. Die Aufgabenstellung lag in der Durchführung einer Einzelfallrecherche für den Standortbereich in Anlehnung an die Vorgaben des HLUG-Handbuch Altlasten, Band 3 „Erkundung von Altflächen“, Teil 1 „Einzelfallrecherche“ mit dem Ziel der Beurteilung der Altlastenrelevanz, der im Rahmen der Einzelfallrecherche untersuchten, branchentypisch gewerblich genutzten Flächen.

Im Rahmen der Einzelfallrecherche erfolgte eine Geländebegehung die Sichtung und Auswertung von Karten und technischen Prüfberichten, die Zusammenstellung relevanter historischer und Nutzungsdaten anhand von Bauakten sowie der geographisch, geologisch und hydrogeologisch relevanter Daten sowie eine zusammenfassende gutachterliche Bewertung.

Hiernach entsprechen die technische Ausstattung und betrieblichen Strukturen des Autohauses Weller den aktuellen Anforderungen an den betrieblichen Umweltschutz in vollem Umfang. Ferner wurde aufgrund des Fehlens von Anlagen mit deutlich erhöhter Umweltrelevanz, wie unterirdischen Tanks, Betriebstankstelle oder Lackiererei, das Gefährdungspotenzial des Gesamtbetriebs als deutlich geringer eingestuft, wie vom Branchenkatalog vorab klassifiziert. Auch sind auf Basis der durchgeführten Recherchen am Standort bereits eingetretene anthropogene Belastungen der Kompartimente Boden und Grundwasser nicht anzunehmen. Eine Gefährdung auf dem Wege einer direkten Schadstoffaufnahme auf dem Wirkungspfad Boden–Mensch liegt aufgrund der flächenhaften Versiegelung nicht vor und auch eine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser wurde aus gutachterlicher Sicht nicht abgeleitet. Aufgrund der im Rahmen der Recherche erarbeiteten Daten ergeben sich aus gutachterlicher Sicht für das Gelände keine Nutzungseinschränkungen; auf Basis der vorliegenden Daten und der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es jedoch bei allen, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Erdaushubarbeiten sind daher im Bereich der Altstandorte durch eine(n) sachkundige(n) Gutachter/in zu begleiten. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall – auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, vorzulegen.

10 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.09.2019 darauf hingewiesen, dass sich entlang der westlichen und nördlichen Randzone des Plangebietes hochwertige **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien für die Versorgung bestehender Gebäude. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird in der Stellungnahme vom 02.12.2019 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im **Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern** liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für den Erwerb von Grundstücken und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft übernommen.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 13.12.2018, Bekanntmachung: 13.08.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:** 21.08.2019 – 23.09.2019, Bekanntmachung: 13.08.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:** Anschreiben: 14.08.2019, Frist: 23.09.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 22.06.2020 – 24.07.2020, Bekanntmachung: 12.06.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 16.06.2020, Frist: 24.07.2020

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

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 10.06.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeiter: Plan Ö, Stand: 29.04.2020
- Immissionsgutachten Nr. 1860, Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, Stand: 29.10.2018
- Erkundung von Altflächen, Einzelfallrecherche gem. HLUG Handbuch Altlasten, Teil 1, IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, Stand: 27.04.2021