STADT WETZLAR

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Wetzlar Nr. 279

„Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“

ERNEUTER ENTWURF

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stand Erneuter Entwurf Juli/2026

PKO 21-022 WZ Westend Teil-West E 2026-07-09 Arz.docx

Inhalt:

T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes 6
1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung, Verfahren 7
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis 7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 7
1.3 Verfahren 8
2. Lage des Plangebietes 13
2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 15
2.2 Umgebung des Plangebietes 16
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 17
3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 17
3.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 19
3.3 Regionalplan Mittelhessen 2010 19
3.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Einzelhandel 22
3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar 29
3.6 Bestehendes Baurecht 30
3.7 Informelle Planung 34
3.8 Fachplanungen und Fachbelange 39
4. Städtebauliches Konzept 40
5. Planungs- und Stadtortalternativen 42
6. Planinhalte 44
6.1 Art der baulichen Nutzung 44
6.2 Maß der baulichen Nutzung 56
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise 58
6.4 Verkehrsflächen 59
6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen 59
6.6 Grünordnerische Festsetzungen 59
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 61
7. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans 61
7.1 Städtebauliche Auswirkungen 61
7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche sowie auf Nachbarkommunen 61
7.3 Auswirkungen auf den Verkehr 65
7.4 Auswirkungen durch Lärm 65
7.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 66
7.6 Starkregen 67
7.7 Soziale Infrastruktur 68
7.8 Wald 68
7.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 69
7.10 Flächenbilanz 69
6.9 Kosten der Planung 69
T E I L 2 – Umweltbericht 71
1. Einleitung 72
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 72
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes 74

ERSTER ENTWURF

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 83
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 83
2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 105
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) 105
2.3.8 Prognose infolge der Art und Menge an Emissionen 116
2.3.9 Prognose infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 116
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen 123
2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 129
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 129
3. Zusätzliche Angaben 130
3.1 Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken und fehlende Kenntnisse 130
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 130
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 132
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 136
Anlage 139
Auszug aus der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 139
~~**T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes ..... 5**~~
~~**1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung, Verfahren ..... 6**~~
~~1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis ..... 6~~
~~1.2 Ziele und Zwecke der Planung ..... 6~~
~~1.3 Verfahren ..... 7~~
~~**2. Lage des Planungsgebietes ..... 14**~~
~~2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet ..... 15~~
~~2.2 Umgebung des Plangebietes ..... 17~~
~~**3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen ..... 17**~~
~~3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ..... 18~~
~~3.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ..... 19~~
~~3.3 Regionalplan Mittelhessen 2010 ..... 20~~
~~3.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Einzelhandel ..... 23~~
~~3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ..... 30~~
~~3.6 Bestehendes Baurecht ..... 30~~
~~3.7 Informelle Planung ..... 34~~
~~3.8 Fachplanungen und Fachbelange ..... 39~~
~~**4. Städtebauliches Konzept ..... 40**~~
~~**5. Planungs- und Stadtortalternativen ..... 42**~~
~~**6. Planinhalte ..... 45**~~
~~6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 45~~
~~6.1.1 Gewerbegebiete ..... 45~~
~~6.1.2 Sondergebiete ..... 45~~

ENTWURF

6.2 Maß der baulichen Nutzung 54
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise 55
6.4 Verkehrsflächen 56
6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen 56
6.6 Grünordnerische Festsetzungen 56
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 58
7. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans 58
7.1 Städtebauliche Auswirkungen 58
7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche sowie auf Nachbarkommunen 59
7.3 Auswirkungen auf den Verkehr 62
7.4 Auswirkungen durch Lärm 62
7.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 63
7.6 Starkregen 63
7.7 Soziale Infrastruktur 64
7.8 Wald 64
7.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 66
7.10 Flächenbilanz 66
6.9 Kosten der Planung 66

T E I L 2 – Umweltbericht 67
1. Einleitung 68
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 68
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes 70
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 78
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 79
2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 100
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) 100
Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche 109
Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe 110
2.3.8 Prognose infolge der Art und Menge an Emissionen 111
2.3.9 Prognose infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 111
Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand 112
Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung 113
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen 118
2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 124
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 124
3. Zusätzliche Angaben 124

ERSTENTWURF

3.1 Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken und fehlende Kenntnisse 124
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 125
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 126
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz 126
Schutzgut Boden 127
Schutzgut Wasser 127
Schutzgut Klima und Luft 128
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung 128
Schutzgut Mensch 128
Schutzgut Kultur- und Sachgüter 129
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 129
Auswirkungen auf Abfälle 129
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 129
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 131
Anlage 134
Auszug aus der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 134

ERNEUTER ENTWURF

T E I L 1 –

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Hinweis: Die Änderungen zwischen der Fassung Offenlage 2023 und des nun vorliegenden, geänderten Entwurfs der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden mit roter Schrift hervorgehoben.
Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können.

ERNEUTER ENTWURF

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Bei dem Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ handelt es sich um die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 279 „In der Silberau - Hinter dem Dalmer“, dessen Aufstellung am 19.02.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist. Zentrale Entwicklungszielsetzung der Bebauungspläne war es, die 25,3 ha große Konversionsfläche der Sixt-von-Armin-Kaserne neu zu strukturieren und sie als ein funktionsfähiges Quartier mit Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in die Gesamtstadt zu integrieren. An diesem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel hat sich fortwährend nichts geändert.

Bereits 1995 wurde erstmalig ein Bebauungsplan Vorentwurf für die Konversionsfläche der Sixt-von-Armin-Kaserne offengelegt. Es folgte die Offenlage des Entwurfes im Jahr 2001 und die erneute Offenlage im Jahr 2003. Allerdings wurde der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt. Neuere städtebauliche Entwicklungen wurden insbesondere auf Grundlage des § 34 BauGB und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des nicht zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans durchgeführt. Da sich jedoch teilweise die Nutzungen im Bestand und Entwicklungsrichtungen seit damals geändert haben, ist es erforderlich, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte, einer zweckmäßigen Nutzungsgliederung orientiert an den bestehenden Nutzungen sowie zur Sicherung bestehender Freiräume durch die Fortschreibung des Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, liegt nun eine konkrete Richtschnur für die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten sowie des Einzelhandels mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und / oder „zentrenrelevanten“ Sortimenten im Stadtgebiet der Stadt Wetzlar vor. Aufgrund bestehender Anfragen zur Entwicklung / Erweiterung von Einzelhandel im Plangebiet wurde zudem bereits 2019 eine Veränderungssperre beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einzelhandel zu gewährleisten.

Zum Erhalt, Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie von Nahversorgungsstandorten und -zentren ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der insbesondere die geordnete städtebauliche Entwicklung zur planerischen Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet sowie die Bestandsnutzungen und Interessen der Eigentümer berücksichtigt.

Ebenfalls besteht in der Stadt Wetzlar ein Vergnügungsstättenkonzept, dessen Zielsetzungen auch im Plangebiet rechtlich gesichert werden sollen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Rahmensetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Art der baulichen Nutzung.

ERSTER ENTWURF

- Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen:
  - Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, so dass (weitere) negative Auswirkungen der Nutzungen im Plangebiet auf zentrale Versorgungsbereiche / die Innenstadt / Altstadt, Nahversorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet Wetzlar sowie auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden vermieden werden.
  - Sicherung eines Mindestumfangs qualifizierter Nahversorgung.
  - Berücksichtigung der Eigentümerbelange hinsichtlich der Bestandsschutzinteressen, Klarstellung der Entwicklungsperspektiven für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten sowie der Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Einzelhandels.
  - Langfristige städtebauliche Entwicklung eines Sonderstandortes für den (großflächigen) Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten.
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts.
- ~~Bauplanungsrechtliche Sicherung und Berücksichtigung des bestehenden Firmenstandorts des Abfallbewirtschaftungsbetriebs unter Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten sowie der Nachbarschaft zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.~~

1.3 Verfahren

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Magistrat der Stadt Wetzlar hat am 19.02.1992 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 279 „In der Silberau – Hinter dem Dalmer“ gefasst. Dieser wird mit dem Bebauungsplan unter dem Namen Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ fortgeschrieben.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst dabei die Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne.

Da sich im westlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes derzeit aufgrund der Einzelhandelssteuerung ein vordringlicher städtebaulicher Regelungsbedarf ergibt, wird dieser Teilbereich planerisch mit dem vorliegenden Bebauungsplan Teilbereich West vorgezogen. Für den östlichen Teilbereich wird der Bebauungsplan nach Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele weitergehend fortgeführt.

~~Die Offenlage des Bebauungsplans wird für einen Monat durchgeführt werden. Aufgrund der thematischen Steuerung im Plangebiet ist derzeit nicht ersichtlich, dass wesentliche Aspekte für eine längere Auslegungsdauer sprechen.~~Die Offenlage des Bebauungsplans wurde für einen Monat durchgeführt. Aufgrund der thematischen Steuerung im Plangebiet waren wesentliche Aspekte, die für eine längere Auslegungsdauer sprechen, nicht ersichtlich.

ENTWURF

Im Ergebnis der Offenlage wurde aufgrund der Eingabe des bestehenden Abfallbewirtschaftungsbetriebs auf den Flurstücken 72/32, 72/36, 72/83 und 72/161 die im Bebauungsplan-Entwurf bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauVNO festgesetzten Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die betreffenden Flurstücke des bestehenden Abfallbewirtschaftungsbetriebs fallen demnach zukünftig unter die Regelungen des § 34 BauGB „bebauter Innenbereich“.
Aufgrund der Anpassung des Geltungsbereichs sowie nachfolgend beschriebener weiterer Änderungen wird eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die auf die geänderten Sachverhalte beschränkt ~~ist~~wird und einen Zeitraum von ca. 2 Wochen umfassen soll.

Zwischen dem Entwurf Stand 2023 sowie dem erneuten Entwurf Stand 2026 wurden insbesondere folgende Festsetzungen geändert (Aufzählung nicht abschließend):

- Anpassung des Geltungsbereichs durch Herausnahme der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sowie des Teilbereichs der südlich an den Bestandsbetrieb angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

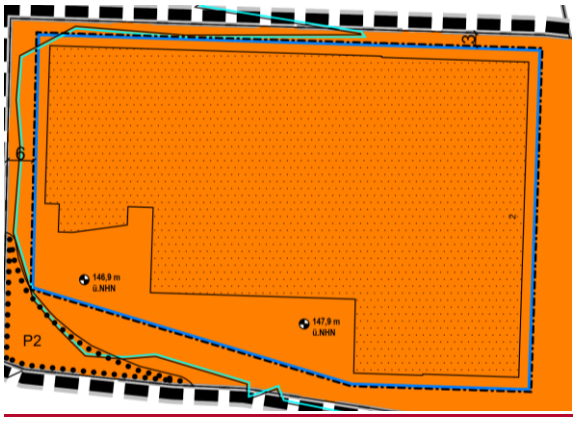
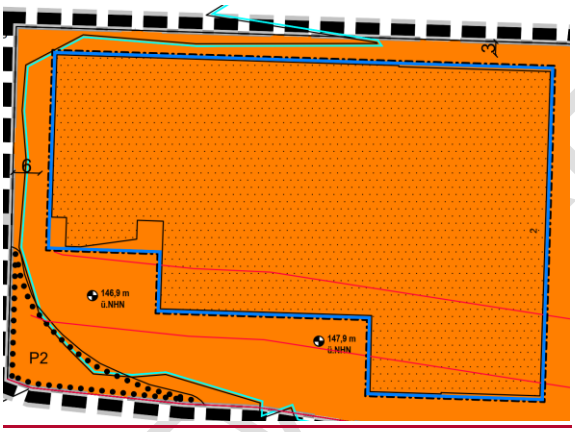
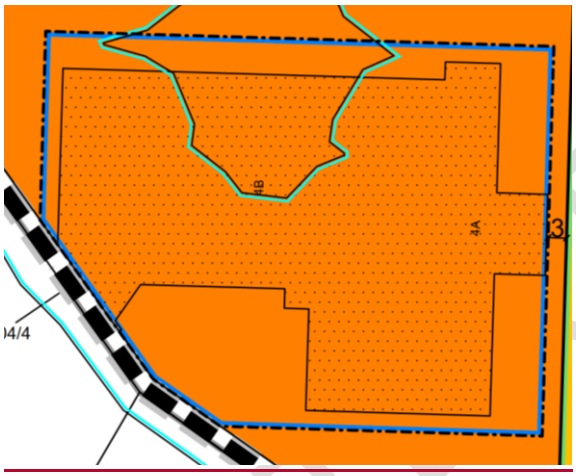
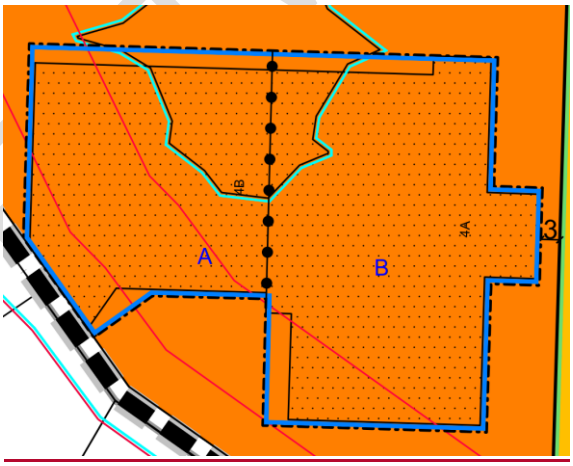
Entwurf Stand 2023	**Erneute Entwurf Stand 2026**
	

- Festsetzung des Flurstücks 298 als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze anstelle der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet.

- Anpassung der Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet „SO 1“ sowie Klarstellung der Festsetzung zum Einzelhandel in Bezug auf die höchstzulässige Verkaufsfläche. Ebenfalls erfolgte die Anpassung der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche und zu Randsortimenten. Weitergehend wurde im sonstigen Sondergebiet ~~in~~ „SO 3“ aufgrund des zwischenzeitlichen Entfalls des kleinflächigen Lebensmittelmarkts mit

ENTWURF

Nutzungsänderung in Gastronomie die bestandsichernde Festsetzung nicht mehr erforderlich.

~~Offenlage~~Entwurf Stand ~~-~~2023	Erneute ~~Offenlage~~Entwurf Stand 2026
	
	
1.2 Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ – SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 1.2.1 Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ - SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.5). 1.2.2 Im Teilbaugebiet SO 1.1 sind zulässig: 1. Großflächige Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Bäckereiverkaufsstelle mit Café sowie einschließlich untergeordneten, (integrierten) Funktionseinheiten (Shop-in-Shop) mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ oder „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten, bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von insgesamt 0,2688 und mit einer Mindestverkaufsfläche von 2.500 m².	1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ – SO 1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 1.1.1 Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ - SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3). 1.1.2 Im Teilbaugebiet SO 1.1 sind zulässig: 1. Großflächige Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Bäckereiverkaufsstelle mit Café und untergeordneten, integrierten Funktionseinheiten (Shop-in-Shop) mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ oder „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3). 2. Apotheken. 3. Schank- und Speisewirtschaften.

ERSTELLT

Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Die danach zulässige Fläche für „zentrenrelevante“ Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen „zentrenrelevantem“ Randsortiment gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (s. Nr. 1.6) belegt werden. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. 2. Apotheken. 3. Schank- und Speisewirtschaften. 4. Ergänzende Ladendienstleistungs- und Ladenhandwerksbetriebe. 5. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume. 6. Zugehörige Lagerräume und Lagerflächen. *Hinweis: Aus der festgesetzten VKFZ ergibt sich mit Bezug auf das Teilbaugebiet SO 1.1 eine höchstens zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte von insgesamt ca. 4.150 m².*	4. Ergänzende Ladendienstleistungs- und Ladenhandwerksbetriebe. 5. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume. 6. Zugehörige Lagerräume und Lagerflächen. Im SO 1.1 darf die Verkaufsfläche 4.150 m² je Einzelhandelsbetrieb gemäß Nr. 1 nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 müssen eine Verkaufsfläche von mindestens 3.500 m² aufweisen. Für Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 darf die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.
1.2.3 Im Teilbaugebiet SO 1.2 sind zulässig: 1. Großflächige Lebensmittelmärkte bis zu einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,09 und einer Mindestverkaufsfläche von 800 m². Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Die danach zulässige Fläche für „zentrenrelevante“ Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen „zentrenrelevantem“ Randsortiment gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (s. Nr. 1.6) belegt werden. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. 2. Großflächige Getränkefachmärkte bis zu einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,0672 und einer Mindestverkaufsfläche von 800 m². 3. Ergänzende Ladendienstleistungs- und Ladenhandwerksbetriebe. 4. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume. 5. Zugehörige Lagerräume und Lagerflächen. *Hinweis: Aus der festgesetzten VKFZ ergibt sich im Teilbaugebiet SO 1.2 eine höchstens zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte von insgesamt ca. 1.200 m² und für*	1.1.3 Im Teilbaugebiet SO 1.2 sind zulässig: 1. Großflächige Lebensmittelmärkte innerhalb des Baufelds „B“. 2. Großflächige Getränkefachmärkte innerhalb des Baufelds „A“. 3. Ergänzende Ladendienstleistungs- und Ladenhandwerksbetriebe. 4. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume. 5. Zugehörige Lagerräume und Lagerflächen. Im SO 1.2 darf die Verkaufsfläche 1.200 m² je Einzelhandelsbetrieb gemäß Nr. 1 nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 müssen eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² aufweisen. Für Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 1 darf die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. Im SO 1.2 darf die Verkaufsfläche 895 m² je Einzelhandelsbetrieb gemäß Nr. 2 nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 2 müssen eine Mindestverkaufsfläche von 800 m² aufweisen. Für Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 2 darf die

ERSTENTWURF

Getränkefachmärkte von ca. 896 m².	Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.
1.2.4 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.	1.1.4 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
1.2 Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) […] 1.2.5 Im Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 gelten für Einzelhandelsbetriebe folgende Festsetzungen: Zulässig sind im Sondergebiet SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 nicht-großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3). Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Randsortimenten darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes und maximal 800 m² Verkaufsfläche für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. Die danach zulässige Fläche für „zentrenrelevante“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen „zentrenrelevantem“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevantem“ Randsortiment gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3 belegt werden. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. […] 1.2.6 Regelungen zu vorhandenen Einzelhandelsbetrieben […]	1.2 Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) […] 1.2.5 Im Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 gelten für Einzelhandelsbetriebe folgende Festsetzungen: Zulässig sind nicht-großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3). Die Verkaufsfläche von „zentrenrelevanten“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Randsortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste (siehe Nr. 1.3) darf in der Summe maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes und maximal 800 m² Verkaufsfläche für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten. Der zulässige Umfang für ein einzelnes „zentrenrelevantes“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevantes“ Randsortiment wird auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. […] 1.2.6 Regelungen zu vorhandenen Einzelhandelsbetrieben […]

ERSTENTWURF

1.2.6.2 Im Teilbaugebiet SO 3 (Flur 55, Flst. 72/78 und 72/79, An der Kommandantur Nr. 5, 7, 11, 13, 15) sind zulässig: - Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkts [BH29.1](Flur 55, Flst. 72/78, An der Kommandantur Nr. 11), sofern die Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschritten wird. - Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Spielwarenfachmarkts (Flur 55, Flst. 72/78, An der Kommandantur Nr. 13), sofern die Verkaufsfläche von 780 m² nicht überschritten wird.	1.2.6.2 Im Teilbaugebiet SO 3 (Flur 55, Flst. 72/78 und 72/79, An der Kommandantur Nr. 5, 7, 11, 13, 15) sind zulässig: - Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Spielwarenfachmarkts (Flur 55, Flst. 72/78, An der Kommandantur Nr. 13), sofern die Verkaufsfläche von 780 m² nicht überschritten wird.

- Entfall der Festsetzung zur Verkaufsflächenzahl.

- Redaktionelle Anpassungen der nachrichtlichen Übernahme sowie der Hinweise.

Veränderungssperre
Am 21.10.2019 wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Diese wurde am 13.09.2021 erstmalig und am 21.09.2022 zum zweiten Mal verlängert. Die Veränderungssperre ist zwischenzeitlich abgelaufen.

2. Lage des Plangebietes~~Planungsgebietes~~

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und liegt westlich der Innenstadt und südlich der Lahn. Das Plangebiet umfasst die westlichen Flächenbereiche der Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne.

ERNEUTER ENTWURF

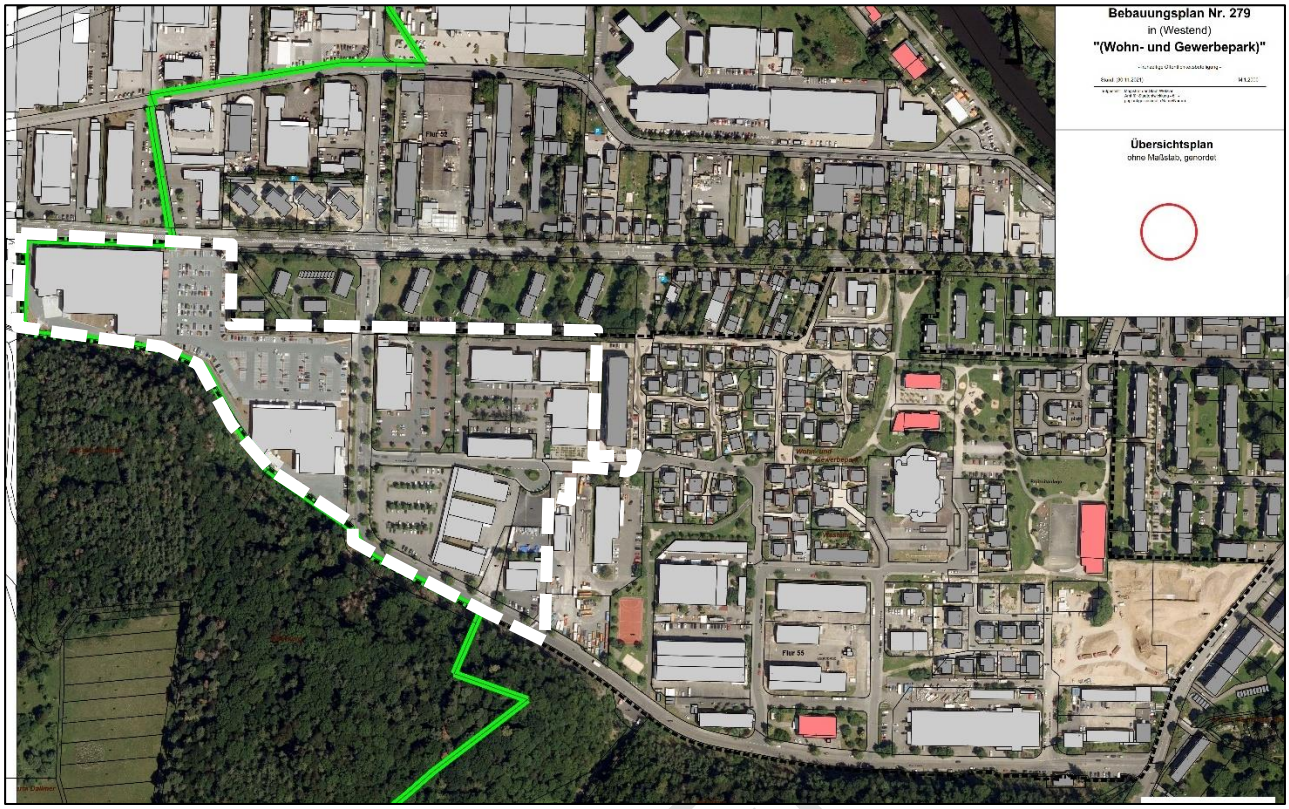


Abbildung 1: ***Luftbild mit Abgrenzung Geltungsbereich (Darstellung: Stadt Wetzlar 2021) (weiß gestrichelt = Geltungsbereich Teilbereich West, schwarz gestrichelt = Geltungsbereich für die Gesamtentwicklung Teilbereich West und Ost)***

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Braunfelser Straße sowie diese begleitende Wohnbebauung.
- im Osten durch die Grenze der Einzelhandelsnutzung~~- und gewerblichen Nutzungen~~ zur bestehenden ~~Wohnnutzungen~~ gewerblichen Nutzung (Abfallbeseitigungsbetrieb)~~und der von Nord nach Süd verlaufenden Parkanlagen~~,
- im Süden durch die Westendstraße sowie die Grenze des Siedlungsgebietes zum Wald,
- im Westen durch die Braunfelser Straße, die Grenze des Siedlungsgebietes zum Wald sowie die Westendstraße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,8~~8,3~~ ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wetzlar:

Tabelle 1: ***Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)***

Gemarkung Wetzlar, Flur 55				
72/44	72/58	72/78	72/79	72/80
72/81	72/106	72/107	72/108*	72/188
297*	298			

~~Gemarkung Wetzlar, Flur 55~~				
~~72/32~~	~~72/36~~	~~72/44~~	~~72/58~~	~~72/78~~
~~72/79~~	~~72/80~~	~~72/81~~	~~72/83~~	~~72/106~~

~~Gemarkung Wetzlar, Flur 55~~				
~~72/107~~	~~72/108*~~	~~72/161~~	~~72/162~~	~~72/188~~
~~297*~~	~~298~~			

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die westlichen Bereiche des ehemaligen Kasernenareals der Sixt-von-Armin-Kaserne. Die Bereiche des ehemaligen Kasernenareals gliedern sich heute in vornehmlich wohnbauliche Nutzungen im Norden und im Osten entlang des Magdalenenhäuser Weges sowie gewerbliche Nutzungen im Süden entlang der Westendstraße und im Westen des Gebietes.

Bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Einzelhandelsnutzungen. Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei kleinere Fachmarktzentren, u. a. mit Drogeriemarkt, Schuhgeschäft und zwei Textildiscountern sowie Spielwarengeschäft, Dienstleister, ~~kleinem spezialisiertem Nahversorger,~~ Tiernahrungsgeschäft und einem Gartenfachmarkt.

Ebenso befinden sich im Plangebiet mehrere Nahversorger mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt sowie zwei Lebensmitteldiscountern im Plangebiet. Der eine Lebensmitteldiscounter ist als separater Einzelhandelsbetrieb zu sehen. Der andere Lebensmitteldiscounter ist in Zusammenhang mit dem Getränkefachmarkt und dem Lebensmittelvollsortimenter zu sehen. Der Lebensmittelvollsortimenter besitzt dabei eine integrierte Bäckereiverkaufsstelle sowie in den Einzelhandelsbetrieb integrierte Shopeinheiten (Gastronomie, Friseur, Nagelstudio, Lotto- / Zeitschriftengeschäft, Apotheke, Reinigungsunternehmen).
Mit dem Lebensmittelvollsortimenter und dem zugehörigen Getränkemarkt und weiterem Lebensmitteldiscounter liegt im westlichen Plangebiet der Schwerpunkt der Nahversorgung.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung können verschiedene Kriterien angesetzt werden, ob es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben um jeweils Einkaufszentren handelt oder nicht. Hierbei sind insbesondere die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe sowie die Verbundenheit und Funktionseinheit, auch aus Sicht des Kunden, zu beurteilen. Hierbei sind im Plangebiet für die verschiedenen Teilbereiche diese Aspekte / Anhaltspunkte mal mehr, mal weniger ausgeprägt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erfolgt folgende Beurteilung für die unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet:

Im Bereich Sondergebiet SO 1 sprechen verschiedene Anhaltspunkte für die Einstufung als Einkaufszentrum. Hierbei sind insbesondere aufgrund der räumlichen Konzentration, unterschiedlicher Arten der Einzelhandelsbetriebe, der Anzahl der Betriebe und der Summe der Verkaufsflächen sowie der einheitlichen baulichen Gestaltung und Anordnung / Nutzung eines gemeinsamen Parkplatzes sowie einer gemeinsamen Werbestehle Anhaltspunkte, auch aus Sicht des Kunden, gegeben.

Im Bereich nördlich der Kommandantur im SO 3 sprechen die folgenden Anhaltspunkte für die Einstufung als Einkaufszentrum: Es handelt sich um eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen verschiedener Art und Größe, die sich um einen gemeinsam

ERSTER ENTWURF

genutzten Parkplatz anordnen und eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu diesem nutzen. Die Gestaltung ist teilweise einheitlich, jedoch handelt es sich eher um ein „gewachsene“ Gruppierung auf den Grundstücken. Ebenfalls entsteht durch die Werbestehle und die schnelle fußläufige Erreichbarkeit für die Kunden der Eindruck einer zusammengehörigen Einheit.

Im Bereich südlich der Kommandantur im SO 5 sprechen die folgenden Anhaltspunkte für die Einstufung als Einkaufszentrum: Es handelt sich um eine räumliche Konzentration verschiedener Einzelhandelsnutzungen, die sich in einem einheitlich gestalteten, baulichen Zusammenhang auf einem Grundstück befinden und einen gemeinsamen Parkplatz mit Zu- / Abfahrt teilen. Die Wahrnehmbarkeit als Einkaufszentrum ist aus Sicht des Kunden insbesondere von dem Parkplatz aus durch diese Anordnung und bauliche Gestaltung gegeben.

~~Im Südosten des Plangebietes befindet sich mit einem Abfalltransport- / -lagerungsbetrieb eine gewerbliche Nutzung, die gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurde und bei der teilweise nicht besonders sowie besonders überwachungsbedürftige Abfälle gelagert werden.~~

Das Plangebiet war ehemals Bestandteil des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Im Gebiet wurden bereits auf Grundlage von § 34 BauGB sowie städtebaulicher Verträge verschiedenste Nutzungen (insb. Einzelhandel) entwickelt. Die neuesten Entwicklungen umfassten die Umstrukturierung des ehemaligen SB-Warenhauses zu einem „Fachmarktzentrum“, in dessen Rahmen auch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters aus dem Gebiet „Eiserne Hand“ erfolgte. Im Rahmen der erteilten Vorhabengenehmigungen und in den städtebaulichen Verträgen wurden dabei detaillierte Vorgaben zur Begrenzung der Verkaufsflächengrößen auf Bestandsniveau und hinsichtlich der Sortimente getroffen, um eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche durch eine umfangreiche Erweiterung von Verkaufsflächen zu unterbinden.

2.2 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes, im Süden der Braunfelser Straße befindet sich vorwiegend zeilenartiger Geschosswohnungsbau. Nördlich der Braunfelser Straße schließt hauptsächlich gewerbliche Nutzung mit vereinzelter Einfamilienhausbebauung an.

Westlich des Plangebietes liegt der Stadtteil Steindorf. Dieser weist einen dörflichen Charakter auf mit einer vorwiegenden Einfamilienhausbebauung.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die in die mit Gehölzinseln bestandene, offene Landschaft des Weinbergs übergehen.

Die östlich angrenzenden Bereiche des ehemaligen Kasernenareals gliedern sich heute in vornehmlich wohnbauliche Nutzungen im Norden und im Osten entlang des Magdalenenhäuser Weges sowie gewerbliche Nutzungen im Süden entlang der Westendstraße und im Westen des Gebietes. Die wohnbaulichen Nutzungen sind geprägt durch vornehmlich II-geschossige Einfamilienhausbebauung und werden durch neuere Entwicklungen im Bereich Magdalenenhäuser Weg sowie im Bereich der ehem. Sportwelt nunmehr durch Geschosswohnungsbau ergänzt.

ERNEUTER ENTWURF

Die gewerblichen Nutzungen sind insbesondere geprägt durch weiterverarbeitende und produzierende Betriebe, sowie Reparaturwerkstätten (Autowerkstatt, Motorenwartung) und Werkstätten und Betriebe der Lebenshilfe, Diakonie und GWAB sowie einem Betrieb der Abfallwirtschaft und -lagerung.

Im Zentrum des Gebietes befinden sich Anlagen für sportliche Zwecke, soziale Einrichtungen (Familienzentrum und Kita) und eine Grünanlage, die sich von Norden nach Süden durch das Gebiet zieht und dieses gliedert. Die Grünanlage beinhaltet dabei Spiel- und Sportanlagen zur Freizeitgestaltung.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form

- des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP), rechtsverbindlicher Stand durch die Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vom 22. Juni 2007, GVBl. I S. 406 in der Fassung der Berichtigung vom 20. September 2007, GVBl. I S. 578, die Dritte und Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 21. Juni 2018 / 29. August 2018, GVBl. S. 398, 551, die Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 08. Juli 2021, GVBl. S. 394.
- des Regionalplans Mittelhessen 2010, rechtsverbindlicher Stand ist der vom 28.02.2011 bekanntgegebene Regionalplan mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger 09/2011 (Mit Ausnahme der Belange Windenergie).
- des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz, Bekanntmachung vom 25.08.2021.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern wird die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen[1] mit Stand ~~23.09.2021~~04.04.2025 abwägend berücksichtigt.

3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse aufgestellt.

Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisiko

[1] Regierungspräsidium Gießen (23.09.2021): Regionalplan Mittelhessen – Entwurf zur Beteiligung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 HLPG i.V.m. § 9 ROG, Gießen.
Für den Entwurf des Regionalplans ~~ist~~ erfolgte eine erneute Beteiligung im Zeitraum vom ~~10.01.~~26.05. – ~~11.03.2022~~ 06.07.2025~~vorgesehen~~.

ENTWURF

Teile des Plangebietes befinden sich, trotz der Lage hinter Schutzeinrichtungen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Lahn. Im Falle eines 100-jährlichem Hochwassers werden hier Wassertiefen von bis zu 1,0 m prognostiziert.
Im Fall eines Extremhochwassers werden hier Wassertiefen von bis zu 2,0 m prognostiziert.

Hinsichtlich kleinräumiger Überflutungen durch Starkregen, siehe Ausführungen unter Ziel Z I.2.1.

Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

In Bezug auf Starkregen sind bei extremen Wetterereignissen mehrere Fließpfade im Plangebiet vorhanden. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind bei einem solchen Ereignis prognostiziert zumeist stark betroffen. Insgesamt ist hier insofern ein Risikopotential im Plangebiet vorhanden, dass jedoch im Bestand bekannt ist. Da es sich um eine Bestandsüberplanung, insbesondere auch zur Nutzungssteuerung handelt, und weitgehende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Bestands unverhältnismäßig wären, wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Grundstückseigentümer Vorsorge treffen können. Zur Minimierung dieses Risikos können die Betroffenen insbesondere objektbezogene Maßnahmen durchführen (vgl. Kap. 7.6).

Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen. Eine inhaltliche Betroffenheit des Ziels wird durch die Planung nicht gesehen.

Z II.1.3) Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

Das Plangebiete weist bereits im Bestand einen sehr hohen Versiegelungsgrad von fast 90 % auf. Durch die Planung ergeben sich keine darüberhinausgehenden Versiegelungen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung negative Auswirkungen auf die natürliche Wasserversickerung und das Wasserrückhaltevermögen des Bodens im Vergleich zum Bestand hervorgerufen werden. Maßnahmen, die bei der Planung berücksichtigt werden, sind z. B. die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen und Mindestbegrünungsanteile im Plangebiet.

II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen
Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

ERSTER ENTWURF

3.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Gemäß des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 stellt die Stadt Wetzlar in ihrer zentralörtlichen Funktion ein Oberzentrum dar. Das Plangebiet grenzt an einen Verbund der Feuchtlebensräume. Dies ist gemäß des Landesentwicklungsplan ein ökologischer Schwerpunktraum. Des Weiteren verlaufen im direkten Umfeld des Plangebietes überregional bedeutsame Infrastrukturen. Zum einen eine Nebenverkehrsstrecke (Regionalverkehr) des Schienennetzes sowie zum anderen mit der Lahn eine Wasserstraße.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Plangebiet= schwarz)

3.3 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der seit dem 28.02.2011 in Kraft getretene Regionalplan Mittelhessen 2010 übernimmt die Ausweisung von der Stadt Wetzlar als Oberzentrum in Funktionsverbindung mit der Stadt Gießen aus dem LEP 2000 und ergänzt diese noch durch die Stadt Marburg. Dadurch soll eine weitere Stärkung der Region über die vorhandene Form hinaus erfolgen.

Der nördliche Teil des Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand und der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Gemäß Ziel Z 5.4-5 sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch lediglich in Vorranggebieten Siedlung zulässig. Insofern widerspricht die Ausweisung des Sondergebietes im Süden des Plangebietes diesem Ziel. Hier ist jedoch relativierend festzuhalten, dass durch den Raumordnungsplan keine

Parzellenschärfe vorliegt und für diesen Bereich wird zudem eine eng am Bestand orientierte Festsetzung zur Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich der Einzelhandel nicht weiter ausdehnt und somit die Ziele der Raumordnung nicht „neu“ beeinträchtigt werden. ~~Für den Teilbereich, der im Bestand nicht durch Einzelhandel geprägt ist (im südöstlichen Plangebiet) wird zur Berücksichtigung des Ziels ein Gewerbegebiet festgesetzt mit Ausschluss von Einzelhandel (bis auf den Annexhandel).~~

Entgegen dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sowie dem Ziel Z 5.4-5 erfolgt die grundsätzliche Zulässigkeit auch von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Eigentümer- und Nachnutzungsinteressen sowie der Lenkung des Einzelhandels im Stadtgebiet gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar. Es wird ebenfalls im SO 2 eine Zulässigkeit von Gewerbe gleichrangig gewährleistet. Unter Berücksichtigung der „jüngeren“ Vorgaben des LEP Ziel Z 6-3 sowie des Entwurfs des ROP (*„Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher begrenzt auf (großflächige) Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevantem Sortiment.“*) wird die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

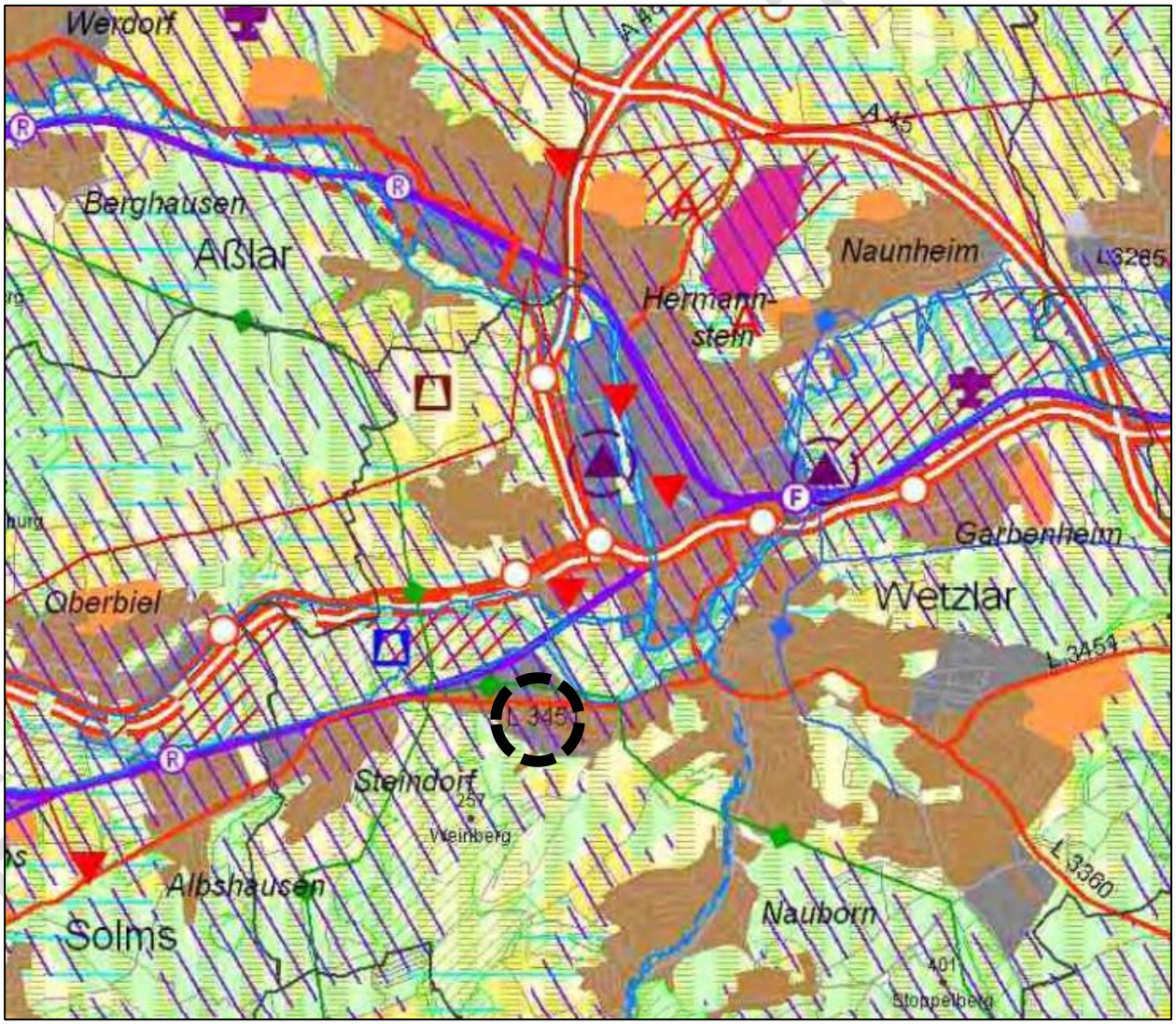


Abbildung 3: ***Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (Plangebiet= schwarz) (Darstellung Regierungspräsidium Hessen 2021)***

Die Ziele und Grundsätze der Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke und Kapitel 5.3 Flächen für Industrie und Gewerbe aus dem verbindlichen Regionalplan sowie die Kapitel 5.1 Siedlungsfläche und 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen enthalten keine weitergehenden Vorgaben für die vorliegende Planung, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt. Dem Ziel ~~Z 6.3-2~~ Z 5.3-2 wird durch die Möglichkeit zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im SO 2 entsprochen. ~~Ebenfalls wird dem Ziel Z 5.3-1 unter Berücksichtigung des bestehenden Abfallbewirtschaftungsbetriebs entsprochen.~~

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt im Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar.

6.1.3-1 (G) (K) (RPM 2010):
In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Hinsichtlich der besonderen Klimafunktion sind insofern überörtliche bedeutsame Luftleitbahnen und bioklimatisch sowie lufthygienische Belange von Bedeutung. Der Vorbehalt des Gebietes ist dabei im Zusammenhang mit dem Bereich Weinberg und der überörtlich relevanten Kalt- und Frischluftzufuhr zu sehen, die das Gebiet in Richtung Lahn überströmt / quert.

Bei der Planung handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit vorhandener Bebauung. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand, weshalb darüber hinaus keine weitergehende wesentliche Beeinträchtigung aufgrund der Ziele der Planung zu erwarten ist. Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Beschränkung der Oberkanten baulicher Anlagen getroffen und damit eine wesentliche Behinderung der Kalt- und Frischluftzufuhr durch besonders hohe Gebäude entgegengewirkt. Ebenfalls werden Festsetzungen zur Begrünung aufgenommen, die sich kleinklimatisch positiv auswirken können, z. B. anteilige Baumpflanzungen. Östlich des Plangebietes liegende vorhandene Grünzüge und somit Freiräume sollen mit der Planung im Teilbereich Ost erhalten werden.

RPM-Entwurf

Auch im Entwurf des Regionalplans wird das Plangebiet unterteilt in Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt (hierzu s.o.).

Ebenfalls befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (6.4.1-3).

ENTWURF

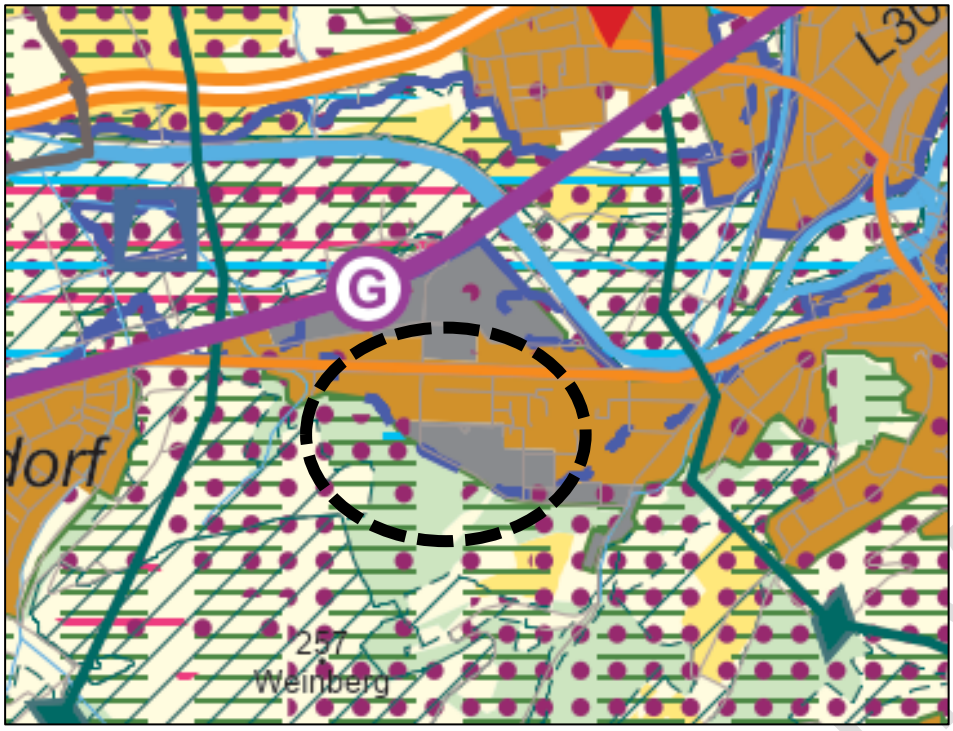


Abbildung 4: ***Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan (Stand: ~~15.09.2021~~04.04.2025) (Darstellung Regierungspräsidium Hessen ~~2021~~2025) mit ungefährer Lage des Plangebiets***

6.4.1-3 (G) (K) (RPM Entwurf):
In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sollen vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr angepasst werden. Unbebaute, gewässernahe Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern diese Gebietskategorie innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand oder Industrie und Gewerbe Bestand festgelegt ist, soll bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beigemessen werden.
Bei bestehenden baulichen Nutzungen und Brachen soll die Möglichkeit des Rückbaus und der Entsiegelung geprüft werden. Soweit zuvor bebaute gewässernahe Flächen frei werden, sollen diese für den Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung gesichert werden. In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz im Freiraum sollen Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Retentionsfunktion ergriffen werden.

Bei den Flächen im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz handelt es sich um Flächen, die innerhalb der Hochwasserrisikogebiete außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete liegen (HQextrem). Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um ein Gebiet, das im Wesentlichen im Bestand entwickelt und bebaut ist. Bei Neubauentwicklungen können im Rahmen der Vorhabenentwicklungen objektbezogene, hochwasserangepasste Maßnahmen geprüft werden, die ein Schadenspotential verringern können. Ein Rückbau ist im Bereich dieser Flächen nicht vorgesehen.

3.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Einzelhandel

Nachfolgend werden für die Steuerung des Einzelhandels relevanten Ziele und Grundsätze zusammengefasst dargestellt.

ENTWURF

Zentralitätsgebot

Z 6-1 (LEP):

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*
- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

Z 5.4-3 (RPM 2010)

Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Z 5.4-1 (RPM Entwurf)

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben können, sind nur in den Kernstädten der Ober- und Mittelzentren zulässig (Zentralitätsgebot). Solche, die der Grundversorgung dienen, sind darüber hinaus auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren möglich.
Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die der Grundversorgung dienen, sind ausnahmsweise auch in nicht-zentralen Orts-/Stadtteilen zulässig, sofern die Grundversorgung am zentralen Orts-/Stadtteil sichergestellt ist und durch das Vorhaben nicht gefährdet wird.

Gemäß dem Zentralitätsgebot befinden sich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet in einem Oberzentrum. Die planungsrechtliche Sicherung und Steuerung im Bestand entspricht somit diesem Ziel.

Kongruenzgebot

Z 6-2 (LEP):

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

Z 5.4-4 (RPM)

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentengruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Z 5.3-2 (RPM Entwurf)

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben können, haben sich in das zentralörtliche System einzufügen (Kongruenzgebot). Bei der Festlegung von Verkaufsflächengröße und Sortimentsangebot und dem sich daraus ergebenden Einzugsbereich ist der jeweilige zentralörtliche Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu. Interkommunale Kooperationen sind möglich und erfordern eine verbindliche Regelung zwischen den Kommunen.

ERSTER ENTWURF

Bei der Überplanung handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort im Bestand, dessen Verkaufsflächengrößen und Sortimentsangebote i. W. durch den Bestand gegeben sind. Aufgrund der Ziele der Planungen soll es nicht zu wesentlichen Erweiterungen dieses Standortes kommen. Weitergehend ist Wetzlar Bestandteil eines Oberzentrums. Insofern wird das Kongruenzgebot nicht als verletzt angesehen.

Integrationsgebot

Z 6-3 (LEP):

- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.*
- *Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.*
- *Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.*

Z 5.4-5 (RPM 2010) – Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Sondergebiete für großflächige Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Z 5.4-6 (RPM 2010) – Städtebauliches Integrationsgebot

Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehenden Siedlungsgebieten möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (städtebauliches Integrationsgebot).
Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Z 5.3-3 (RPM Entwurf)

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben können, sind nur innerhalb der Vorranggebiete Siedlung in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Sie müssen einen räumlichen und funktionalen

ERSTENTWURF

Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen städtebaulich integrierten Versorgungslagen aufweisen und mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar sein (Integrationsgebot).
Bei Standorten großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben können, außerhalb städtebaulich integrierter Lagen ist der Verkauf der in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Sortimente auszuschließen. Ausnahmen in Form von Randsortimenten sind möglich. Deren Verkaufsfläche darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², nicht überschreiten.
Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben können und der Grundversorgung dienen, sind ausnahmsweise am Rand der geschlossenen Wohnbebauung – auch außerhalb der Vorranggebiete Siedlung – zulässig, sofern eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht realisierbar, die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr aber gewährleistet ist. ~~Gleiches gilt für Bau- und Gartenmärkte.~~

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot
Teile des Plangebietes befinden sich in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand und der südliche Teil des Plangebietes in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Eine Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist gemäß dem Ziel des Regionalplans lediglich in den Vorranggebieten Siedlung möglich. Gemäß LEP sowie Entwurf des Regionalplans ist jedoch für Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten die Ansiedlung auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung möglich.

Das Sondergebiet SO 1 liegt innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand und entspricht somit diesem Aspekt. Der nördliche Teilbereich des SO 2 (nördliche Alte Wache / An der Kommandantur) befindet sich im Vorranggebiet Siedlung und ist somit mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot zu vereinbaren. Für diesen Bereich wird zudem eine eng am Bestand orientierte Festsetzung zur Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich der Einzelhandel nicht weiter ausdehnt und somit die Ziele der Raumordnung, insbesondere auch das städtebauliche Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht (neu) beeinträchtigt werden.

Mit dem SO 2 liegt im Süden ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe. Insofern widerspricht der Bebauungsplan durch die Festsetzungen zum Einzelhandel in diesem Bereich dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Hierbei ist jedoch relativierend zu berücksichtigen:
- dass es sich bei den Festlegungen der Vorranggebiete nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung handelt und
- nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel im Bestand vorhanden ist.

Aufgrund der am Bestand orientierten Festsetzung zur Zulässigkeit von „zentren- sowie nahversorgungs-“ und „zentrenrelevanten“ Einzelhandelsnutzungen wird gewährleistet, dass sich der Einzelhandel nicht weiter ausdehnt und somit die Ziele der Raumordnung, insbesondere auch das städtebauliche Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht (neu) beeinträchtigt werden. Insofern erfolgt eine Gleichbehandlung der Eigentümer und Interessen von Einzelhandelsnutzungen im Bestand nördlich und südlich der Straße Alte Wache / Kommandantur.

ERNEUTER ENTWURF

Entgegen des siedlungsstrukturellen Integrationsgebots des RPM erfolgt die grundsätzliche Zulässigkeit auch von Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Eigentümer- und Nachnutzungsinteressen sowie der Lenkung des Einzelhandels im Stadtgebiet gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar. Gemäß den Zielen der Landesplanung ist für Einzelhandel mit entsprechendem Sortiment aufgrund ihrer Größe, Beschaffenheit, Volumen, hoher Flächenbedarf, Kfz-Anfahrbarkeit etc. die Lage auch außerhalb integrierter Lagen zulässig, die auch außerhalb der Vorranggebiete Siedlung liegen. Z 6-3: „Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte, Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Küchen- und Bad-/ Sanitärfachmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.“ Hiermit werden insofern insbesondere (großflächige) Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten beschrieben. Diesem Ziel stehen die geplanten Festsetzungen eines Sondergebietes mit der Entwicklung von Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten nicht entgegen. Dies wird auch bereits mit der Fortschreibung im Entwurf des Regionalplans berücksichtigt: „Das städtebauliche Integrationsgebot ist daher begrenzt auf (großflächige) Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevantem Sortiment.“
Daher wird an der grundsätzlichen Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im SO 2 bzgl. des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes weiterhin festgehalten, da dies mit den Zielaussagen des gegenüber dem RPM „jüngeren“ LEP entspricht sowie mit dem Entwurf des Regionalplans vereinbar ist.

~~Für den Teilbereich des SO 2 im Südosten des Plangebietes, in dem sich im Bestand gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel befinden, wird unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Ziele der Raumordnung mit dem Entwurf des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im festgesetzten Gewerbegebiet wird Einzelhandel – mit Ausnahme von Annexhandel – ausgeschlossen werden.~~

Diese Vorgehensweise wurde auch im Juli 2022 mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt.

Städtebauliches Integrationsgebot

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar liegen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in einem städtebaulich / siedlungsstrukturell nicht-integrierten Standort.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Integrationsgebotes widerspricht somit die Zulässigkeit von Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Sortimenten im gesamten Plangebiet dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Entsprechend der Begründung zum LEP könnte jedoch von einem zumindest teilintegrierten Standort ausgegangen werden, da sich die Gebiete mit Einzelhandel in räumlichen Zusammenhang in unmittelbarem Umfeld zu Wohngebieten befinden und auch von einer anteiligen fußläufigen Anbindung auszugehen ist. Zudem besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Da es sich bei den Festsetzungen zum Erhalt der Nahversorgungsstrukturen im SO 1 um bestehende Strukturen handelt, die planungsrechtlich im Bestand ohne

ERNEUTER ENTWURF

Erweiterungsmöglichkeiten abgesichert und städtebaulich geordnet gesteuert werden, wird gewährleistet, dass sich der Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Sortimenten nicht weiter ausdehnt und somit die Ziele der Raumordnung, insbesondere auch das städtebauliche Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht (neu) beeinträchtigt werden.

Im SO 2 handelt es sich ebenfalls um vorhandene Einzelhandels-Bestandsstrukturen. Diesen wird lediglich in Bezug auf „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Sortimente ein gutachterlich bestätigter Erweiterungsspielraum eingeräumt, um insbesondere auch die Eigentümerbelange und Nutzungsinteressen zu berücksichtigen. Für Einzelhandel mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ erfolgt lediglich die Bestandssicherung. Da es sich im SO 2 somit unter Berücksichtigung eines erweiterten Bestandsschutz von Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Sortimenten um bestehende Strukturen handelt, die planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich geordnet gesteuert werden, wird gewährleistet, dass sich der Einzelhandel nicht weiter ausdehnt und somit die Ziele der Raumordnung, insbesondere auch das städtebauliche Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht (neu) beeinträchtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Begrenzung der „zentrenrelevanten“ bzw. „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß den Zielen der Raumordnung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der eng am Bestand orientierten Festsetzungen des Bebauungsplans wird das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot und damit das Ziel der Raumordnung zukünftig nicht (neu) beeinträchtigt werden. Insofern wird, unter Berücksichtigung des Bestands, von einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel der Raumordnung ausgegangen.

Beeinträchtigungsverbot

Z 6-4 (LEP):

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.

Z 5.4-7 (RPM 2010)

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

Z 5.3-4 (RPM Entwurf)

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben können, dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger städtebaulich integrierter Versorgungslagen der eigenen und anderer Kommunen nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

ENTWURF

Aufgrund der Überplanung im Bestand sowie der Ziele der Planung soll es nicht zu wesentlichen Erweiterungen dieses Standortes kommen und die Festsetzungen dazu dienen, dass weitere negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte / -zentren im Stadtgebiet Wetzlar sowie für Nachbargemeinden vermieden werden. Entsprechend wird keine über den bisherigen Bestand neue Situation hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes geschaffen. Zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte zudem eine Prüfung, inwiefern über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, um dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung der daraufhin getroffenen Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass das Beeinträchtigungsverbot aufgrund der Überplanung im Bestand nicht weitergehend berührt wird.

Agglomerationen / bestehende Einzelhandelsbetriebe

Z 6-6 (LEP)

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.

Z 5.4-9 (RPM 2010)

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsenen Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

Z 5.3-6 (RPM Entwurf)

Standorte mehrerer, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in der Summe jedoch Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben können, unterliegen ebenfalls den Zielen der Raumordnung. Dies gilt auch für die Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben an nicht städtebaulich integrierten Standorten.
Die Kommunen haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender sog. Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken. Dies umfasst ggf. auch eine kommunale Erstplanungspflicht.

Im Plangebiet befinden sich östlich der Westendstraße bestehende Einzelhandelsbetrieben, die zumeist als Bestandteile eines jeweiligen Einkaufszentrums eingestuft. Für diese wird entsprechend der zuvor getätigten Ausführungen sowie der Überplanung im Bestand mit vorgesehenen bestandssichernden Festsetzungen den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Rechnung getragen.

~~**Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten**~~

~~**Z 5.4-10 (RPM 2010)**~~

~~*Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarkung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.*~~

~~**Z 5.3-7 (RPM Entwurf)**~~

EINLEITERENTWURF

~~*In Gewerbe- und Industriegebieten ist Einzelhandel bauleitplanerisch auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig ist diese Nutzung nur für die Selbstvermarktung im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Darüber hinaus sind in Gewerbe- und Industriegebieten auch der Baustoff-, Brennstoff-, Reifen- und Kfz-Handel zulässig.*~~

~~Für das geplante Gewerbegebiet erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandel, der zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte sowie zur Steuerung von Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten auf Sonderstandorte dient. Entsprechend ist im Gewerbegebiet lediglich eine Regelung hinsichtlich des Annexhandels für die Selbstvermarktung von Produkten der Gewerbebetriebe getroffen.~~

3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Auf Grundlage des ursprünglichen Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar (bekanntgemacht am 01.12.1981) erfolgt im Plangebiet im Teilbereich West die Darstellung eines Sondergebietes Bund. Im Bereich der Braunfelser Straße wird eine Umformerstation im Nordwesten dargestellt. Ebenfalls verläuft entlang der Braunfelser Straße eine 20 kV-Leitung.

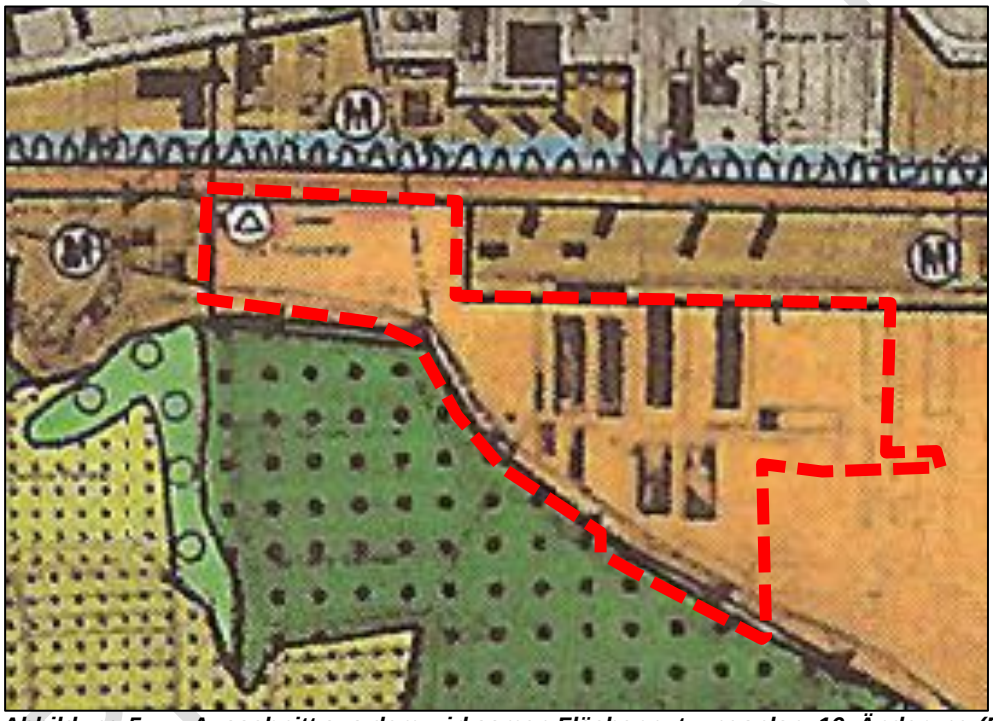


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 16. Änderung (Darstellung Stadt Wetzlar 2021)

ENTWURF

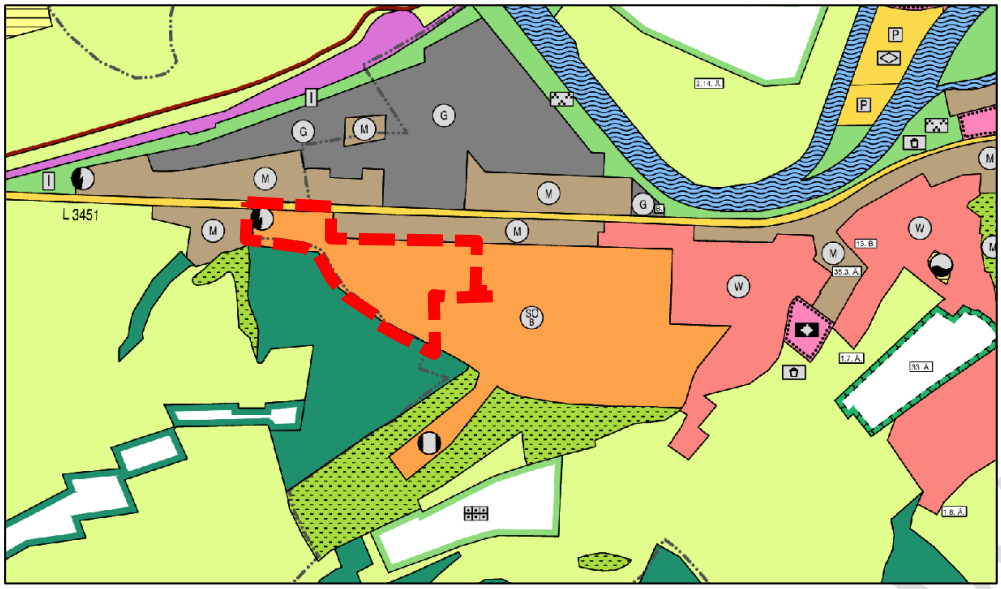


Abbildung ~~66~~: Ausschnitt aus der neugefasste digitale Plankarte des Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar (bekanntgemacht am 19.01.2024)

Da sich hinsichtlich der angestrebten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen Abweichungen von den Gebietsdarstellungen ergeben, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.
~~Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans, ebenso wie die frühzeitige Beteiligung soll gleichzeitig mit dem Beschluss zur Offenlage dieses Bebauungsplans erfolgen.~~
Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans ebenso wie die frühzeitige Beteiligung erfolgten gleichzeitig mit dem Beschluss zur Offenlage dieses Bebauungsplans. Die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung soll parallel zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans erfolgen.

3.6 Bestehendes Baurecht

Derzeit besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet. Das Gebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ 2012
Der Neuentwurf des vorangegangenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ sieht für die Gesamtentwicklung der ehemaligen Kaserne im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete, Misch- und Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet SB Warenhaus im Westen des Plangebietes und die öffentlichen Grünflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vor. Ebenfalls werden Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung, grünordnerische Vorgaben sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen. Dieser Bebauungsplanvorentwurf wurde jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt.

Im Plangebiet des Teilbereichs West liegen das Sondergebiet SB Warenhaus sowie Mischgebiete, ein Gewerbegebiet und ein Teil der öffentlichen Grünfläche.

ERSTENTWURF



Abbildung 7~~7~~6: Auszug aus dem Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ der Stadt Wetzlar

B-Pläne in der Umgebung

Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße“

Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße“. Dieser setzt im Osten ein allgemeines Wohngebiet sowie im Westen ein Mischgebiet fest. Überwiegend ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.

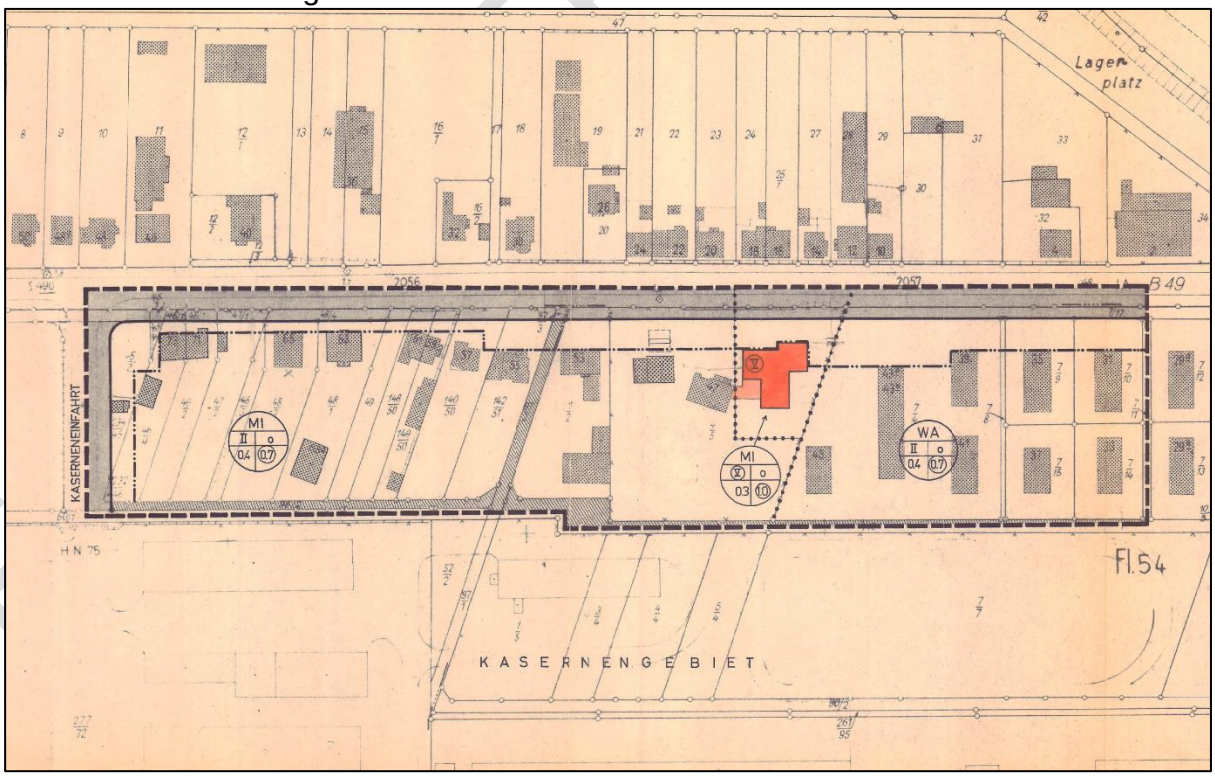


Abbildung 8~~8~~7: Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße“ (Darstellung: Stadt Wetzlar)

Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelserstraße / Eiserne Hand

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelserstraße / Eiserne Hand“ bzw. Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen – Vor der alten Straße“ befindet sich ca. 100 m nördlich des Plangebietes. Dieser setzt überwiegend Mischgebiete und Gewerbegebiete mit zwei bis vier Geschossen in offener Bauweise fest. Im Norden des Bebauungsplans werden zusätzlich zwei Industriegebiete festgesetzt mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 6,0. Dieser Bebauungsplan wird hinsichtlich der Regelungen insbesondere zu Einzelhandel derzeit einer 2. Änderung zugeführt.

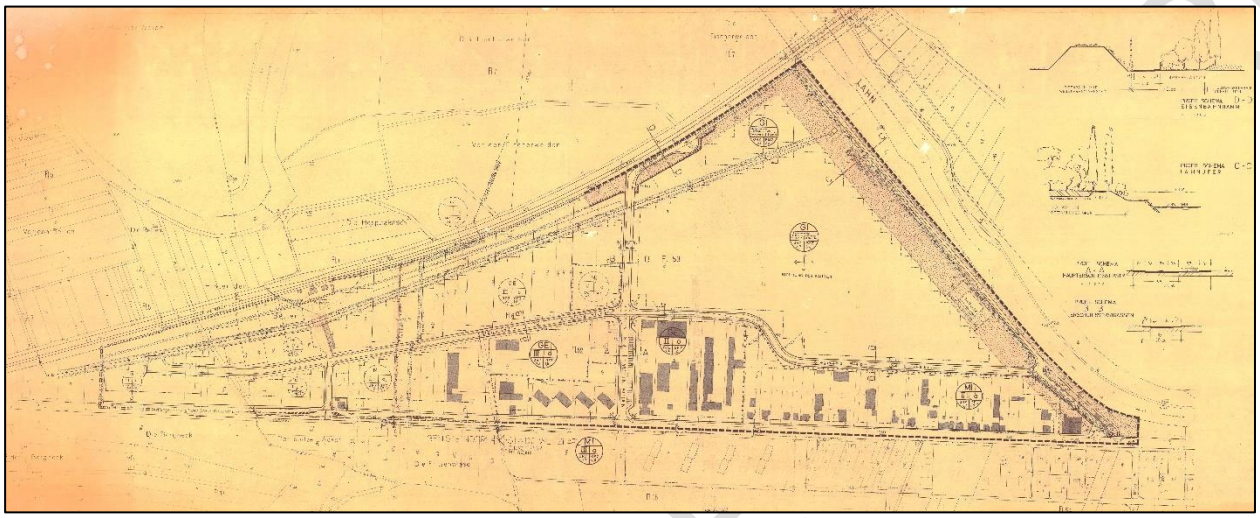


Abbildung ~~998~~: Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunsfelserstraße / Eiserne Hand“ (Darstellung: Stadt Wetzlar)

Bebauungsplan Nr. 246 2. Änderung „Am Kalsmunt“

Der Bebauungsplan Nr. 246 2. Änderung „Am Kalsmunt“ befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend und setzt überwiegend allgemeine Wohngebiete mit bis zu vier

ERNEUTER E ORF

Geschossen fest. Im Osten den Bebauungsplan ist noch reines Wohnen mit einem Geschoss festgesetzt und im Norden noch eine Mischgebiet mit drei Geschossen.

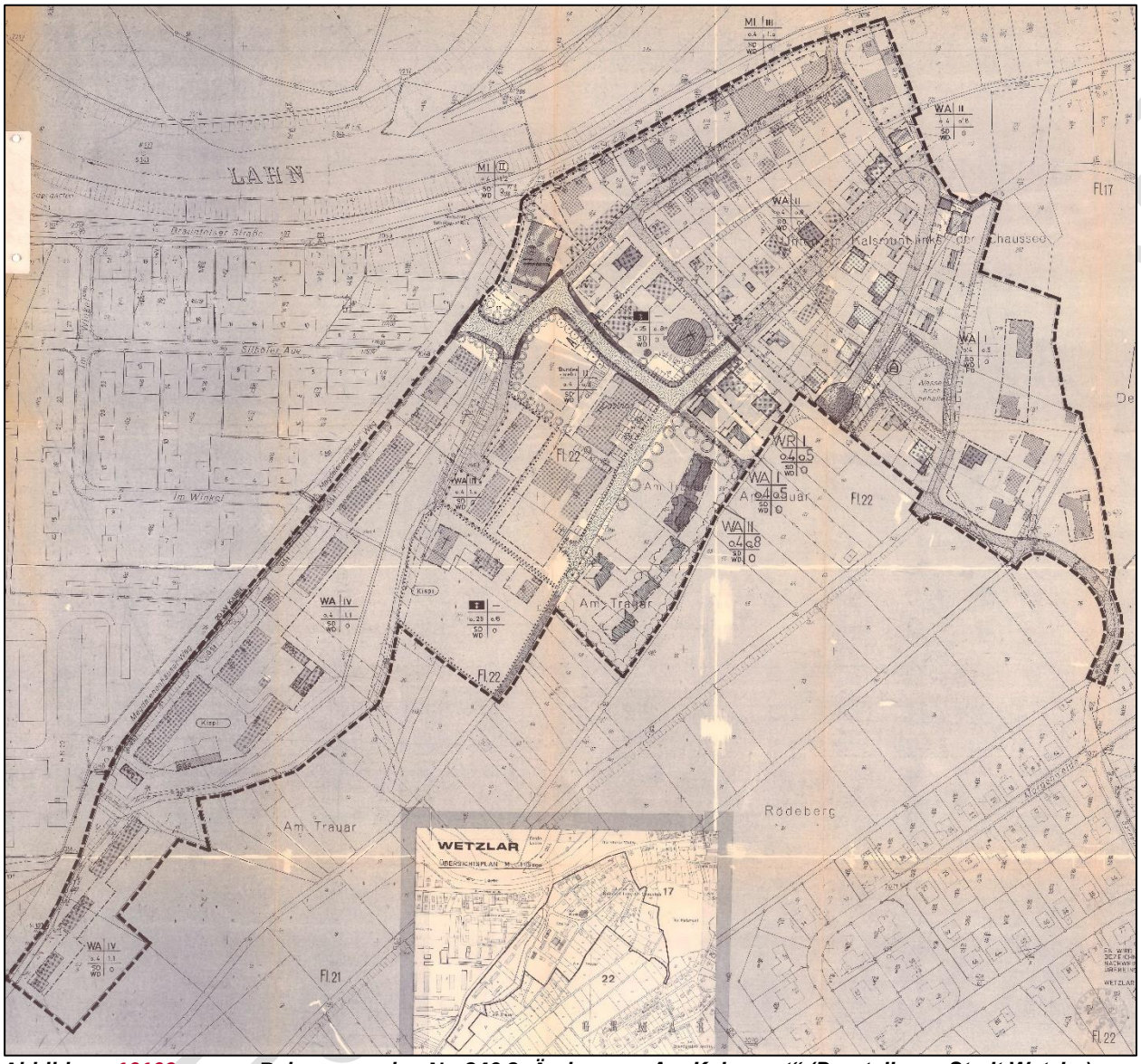


Abbildung 10~~10~~9: Bebauungsplan Nr. 246 2. Änderung „Am Kalsmunt“ (Darstellung: Stadt Wetzlar)

Bebauungsplan Nr. 246 3. Änderung „Am Kalsmunt“

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 246 „Am Kalsmunt“ beinhaltet kleinere Nutzungsänderungen von Teilflächen. Zudem wurde der Bebauungsplan im Norden erweitert um ein Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet sowie im Osten durch eine Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

ENTWURF

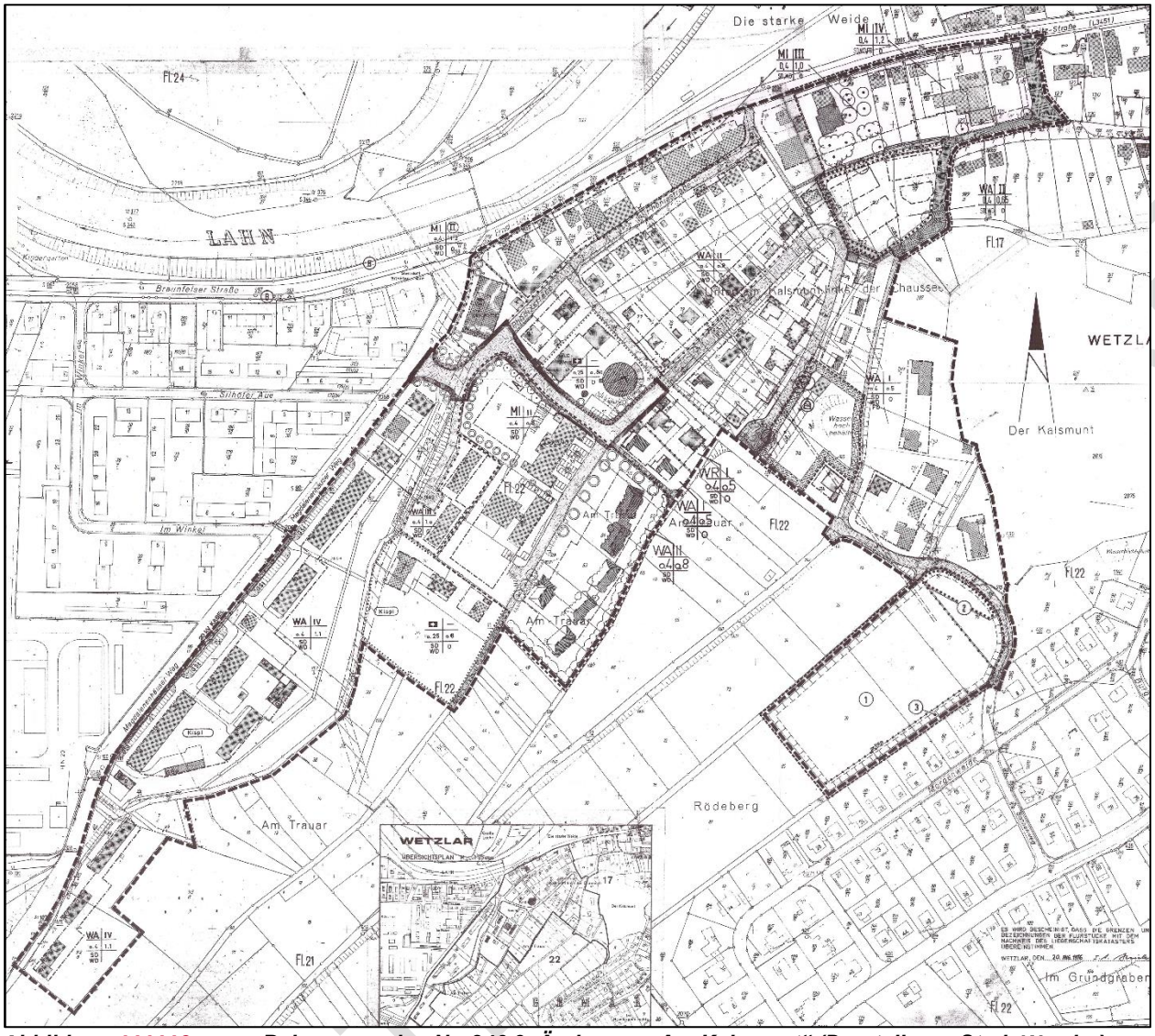


Abbildung 111110: Bebauungsplan Nr. 246 3. Änderung „Am Kalsmunt“ (Darstellung: Stadt Wetzlar)

3.7 Informelle Planung

Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Wetzlar wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept[2] erarbeitet. Dieses wurde am 23.05.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Im Einzelhandelskonzept werden die Grundlagen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Wetzlar, insbesondere mit einer Standortsteuerung, einer stadtgebietsspezifischen Sortimentsliste sowie der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte, etc., gelegt. Insofern ist dieses im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehen, insbesondere zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels und zur Steuerung der „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und „zentrenrelevanten“ Sortimente im Stadtgebiet Wetzlar.

Die Stadt Wetzlar verfügt über eine rein quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung in Bezug auf das Einzelhandelsangebot. Dabei befindet sich ein hoher Anteil der

[2] Stadt + Handel (08.04.2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dortmund.

Gesamtverkaufsflächen, insbesondere auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, in städtebaulich nicht-integrierten Lagen.

Der Bereich Silhöfer Aue / Westend stellt im Stadtgebiet aufgrund seiner nicht-integrierten Lage einen Sonder- bzw. Ergänzungsstandort dar. Dieser besitzt innerhalb des Stadtgebietes ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen mit dem zentralen Versorgungsbereichen sowie den Gewerbegebieten Dutenhofen und Hörnsheimer Eck. Für die Stadt Wetzlar werden im Einzelhandelskonzept drei Sonderstandorte zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten empfohlen:

- Standortbereich Silhöfer Aue / Westend,
- Gewerbegebiet Dutenhofen,
- Hörnsheimer Eck.

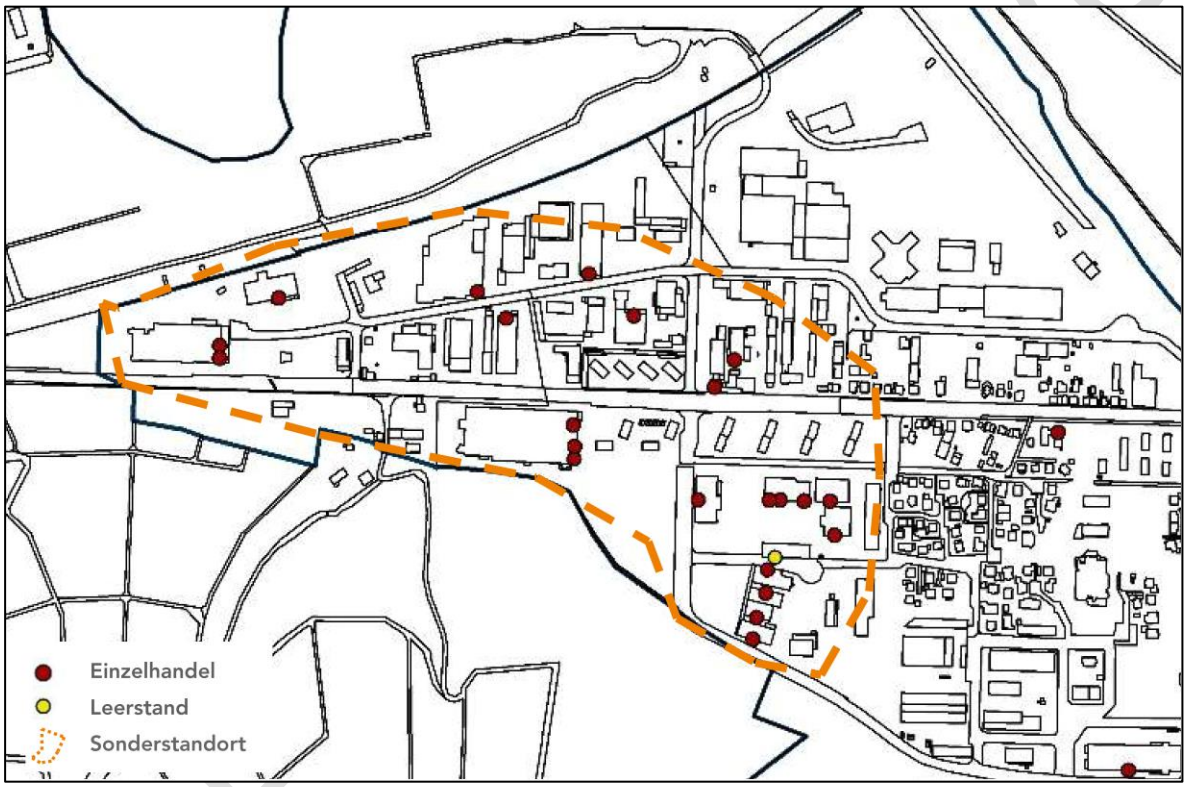


Abbildung 121~~211~~: Standortbereich Silhöfer Aue / Westend[3]

Die übergeordneten Zielsetzungen für ergänzende Standorte / Sonderstandorte sind:

- Aufnahme von primär großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „nicht-zentrenrelevantem und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem“ Hauptsortiment.
- Schutz der Versorgungszentren sowie Schutz der flächendeckenden Nahversorgungsstruktur in Wohngebieten vor Beeinträchtigungen.
- Schutz benachbarter Nutzungsarten vor schleichendem Änderungsdruck.

Für den Sonderstandort Silhöfer Aue / Westend werden dabei folgende Entwicklungsempfehlungen und Standortfunktionen innerhalb des Zentrenkonzeptes benannt:

- Standort für großflächigen Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevantem und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem“ Hauptsortiment.

3 Stadt + Handel (08.04.2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dortmund, S. 78.

- Standort für nicht-großflächigen Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevantem und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem“ Hauptsortiment.
- Begrenzung des Verkaufsflächenanteils für „zentrenrelevante“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Sortimente sowie restriktiver Umgang mit Randsortimenten zum Erhalt und Schutz der Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Wetzlar.

Ebenfalls wurde zur Steuerung des Einzelhandels eine Sortimentsliste für Wetzlar aufgestellt, die eine eindeutige Zuordnung zu den „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“, „zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten entsprechend der Ortstypik enthält.

Im Zentrenkonzept werden Ansiedlungsleitsätze für Neubau / Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zur Steuerung des Einzelhandels getroffen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden sollen, sind von diesen Leitsätzen nicht betroffen, um einen Bestandsschutz zu gewähren.

- Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum“ unbegrenzt (Positivraum) anzusiedeln.
- Leitsatz II: Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevantem“ Hauptsortiment kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den Nahversorgungsstandorten bzw. den potenziellen Nahversorgungsstandorten und sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt und erweitert werden, […].
- Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevantem und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem“ Hauptsortiment sollte primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten Silhöfer Aue (Westend), Hörnsheimer Eck und Gewerbegebiet Dutenhofen angesiedelt werden; kann jedoch auch im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafürsprechen. Dabei ist die Verkaufsfläche der „zentrenrelevanten“ sowie „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Randsortimente analog des LEP Hessen sowie des Regionalplans Mittelhessen auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der „zentrenrelevanten“ sowie „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (‚Handwerkerprivileg‘) […].

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Steuerungsstrategie wird empfohlen auf Basis des Zentren- und Standortkonzeptes einen mittel- bis langfristigen Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Konzept nicht für die entsprechenden Sortimente (insb. „zentrenrelevante“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Sortimente) dauerhaft in Frage kommen, unter Berücksichtigung des Entschädigungsrechts, vorzubereiten.

ERSTER ENTWURF

Vergnügungsstättenkonzept
In einem Vergnügungsstättenkonzept[4] für die Stadt Wetzlar wurde eine Grundlage zur kohärenten Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes für die bauleitplanerische Steuerung geschaffen. Dieses Konzept wurde am 19.05.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurden differenziert nach Unterarten Ansiedlungsregelungen und ausgewählte Positivstandorte zur Ansiedlung festgelegt.

Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept erfolgt eine Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb der Gewerbegebiete auf ausgewählte Positivstandorte, in denen Ansiedlungen ausnahmsweise zulässig sein können. In anderen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zum Schutz der Gewerbegebiete auszuschließen. Da innerhalb des Plangebietes kein Positivbereich ausgewiesen ist, sind im Rahmen des Bebauungsplans Vergnügungsstätten der Unterart Spiel in diesem Bereich auszuschließen.

Für die Unterart Erotik der Vergnügungsstätten erfolgt im Stadtgebiet Wetzlar ebenso eine Steuerung auf ausgewählte Positivbereiche. In allen sonstigen Bereichen sollen diese nicht zulässig sein. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans wurden keine Positivbereiche vorgeschlagen. Insofern sind im Rahmen des Bebauungsplans Vergnügungsstätten der Unterart Erotik auszuschließen.

Vergnügungsstätten der Unterart Freizeit können im Einzelfall im gesamten Stadtgebiet zulässig sein.

Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar
Die Stadt Wetzlar hat in Kooperation mit dem Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ein umfassendes Bodenschutzkonzept[5] erstellt. Am 14.12.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossen, die in diesem Konzept beschriebenen Entscheidungsinstrumente und Maßnahmen sukzessive umzusetzen.

Das Bodenschutzkonzept formuliert klare Maßnahmen zur Berücksichtigung in der Planung:

ERNEUTER ENTWURF

4 Stadt + Handel (März 2016): Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wetzlar, Dortmund, Berlin.

5 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (November 2020): Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar, Wetzlar.

ID	Bereich	Maßnahmen	Kap. im BSK	Priorität*
1	Planung	Zielwerte zur Begrenzung der Außenentwicklung festlegen	2.1.4	++
2	Planung	Bodenbezogene Festsetzungen in B-Pläne aufnehmen (Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)	2.2	+++
3	Planung	Berücksichtigung des Schutzguts Boden in der Umweltprüfung	2.2	+++
4	Planung	Bewertungskriterien für die Bearbeitung des Schutzguts Boden in Umweltberichten aufstellen und deren Anwendung überprüfen	2.2	++
5	Planung	Vorgaben an Planungs- und Ingenieurbüros definieren	2.2	++
6	Planung	Karten zur Bodenfunktionsbewertung bei allen Planungen verwenden	2.2	+++
7	Planung	Bodenbezogenen Kompensationsbedarf ermitteln	2.2	+++
8	Planung	Entsiegelung und Rekultivierung versiegelter Flächen	2.2	+++
9	Planung	Vermeidung und Begrenzung der Anlage von Schottergärten	2.2	++

***Abbildung 131~~312~~:** Maßnahmenübersicht der entwickelten Maßnahmen für die Umsetzung des BSK in der Stadt Wetzlar in der Planung (Darstellung: Stadt Wetzlar 2020, S. 84)*

Insofern sind die aufgezeigten Maßnahmen in der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere erfolgen hierbei Ausführungen im Umweltbericht. Ein bodenbezogener Kompensationsbedarf ist durch die weitgehende Versiegelung im Plangebiet nicht erforderlich.

Aktionsplan Klimaschutz und Klimaanpassung
Die Stadt Wetzlar hat sich mit der Unterzeichnung zur Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ freiwillig zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 sowie zur Erstellung und Berücksichtigung konzeptioneller Grundlagen zum Klimaschutz und -anpassung verpflichtet.

Grünordnungsplanerisch relevante Maßnahmen des Aktionsplans für den Bebauungsplan sind:

- Verbesserung der Energieeffizienz der Außenbeleuchtung (Einsatz von LED-Leuchten, Lichtsteuerung wie Dimmen oder Teilbetrieb, in verkehrsberuhigten Bereichen warmweiße LED mit Lichtstärke max. 3.000 Kelvin),
- Umsetzung von Maßnahmen aus dem Rad- und Fußverkehrskonzept,
- Begrünung kommunaler und privater Dächer (Kombination mit Solarenergienutzung), Fassadenbegrünung,
- Renaturierung von Fließgewässern vorantreiben (auch an kleineren Gewässern, die nicht von der WRRL erfasst sind, Offenlegung, Strukturverbesserung),
- Maßnahmen zum dezentralen Wasserrückhalt (Entsiegeln und Begrünung von befestigten Flächen, wasserdurchlässige Befestigung, Versickerungsmulden, Rigolen-Systeme, gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, gezielt sammeln, zwischenspeichern, versickern und über die Vegetation verdunsten),
- Klimarelevante Maßnahmen aus dem Bodenschutzkonzept umsetzen.

ERNEUTER E

Weitergehend befindet sich derzeit das Energie- und Klimaschutzkonzept in Fortschreibung, jedoch besitzt noch keine derartige Konkretisierung, so dass dies für den derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens nicht herangezogen wird.

Rad- und Fußverkehrskonzept Stadt Wetzlar
Die Stadt Wetzlar hat am 17.06.2019 den Schlussbericht zum Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar[6] veröffentlicht. Darin ist die Braunfelser Straße als Hauptroute H8 gekennzeichnet.

Aufgrund von vielfältigen Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern wurden für die Braunfelser Straßen Maßnahmen aufgezeigt mit folgenden Zielsetzungen:
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs,
- Verkehrssicherheit steigern durch Minimierung von Konflikten zwischen Verkehrsteilnehmern,
- Regelkonforme Führung des Radverkehrs auf Fahrbahnniveau gemäß den Vorgaben der ERA.

Da sich die Maßnahmen lediglich auf die Gestaltung des Verkehrsraums beziehen, der nicht Teil des Plangebietes ist, liegen keine zu berücksichtigenden Maßnahmen aus dem Konzept für die vorliegende Planung vor.

3.8 Fachplanungen und Fachbelange

Lärmaktionsplan Hessen
Für den Regierungsbezirk Gießen liegt der Teilplan des Lärmaktionsplans Hessen (3. Runde[7]) vor. In dieser wurde auch die nördlich des Plangebietes vorbeiführende Braunfelser Straße hinsichtlich der Betroffenheiten anliegender Grundstücke mitbetrachtet.

Im Plangebiet sind im Südosten gemäß Lärmkartierung potentiell ruhige Gebiete > 45 dB(A) mit Nutzungskonflikten kartiert.[8] Diese wurden jedoch nicht in die als Mindestmaß auszuweisenden ruhigen Gebiete aufgenommen oder festgelegt.

Aufgrund der geplanten Zielsetzung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen aus der Lärmaktionsplanung zu berücksichtigenden Belange.

1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill Gießen / Wetzlar
Das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) hat im Oktober 2011 die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill Gießen / Wetzlar[9] veröffentlicht.

Für die Stadt Wetzlar sind neben dem Verkehr industrielle Emissionen der Hauptverursacher der Belastungssituation. Die Vermeidung der industriellen Emissionen ist in Wetzlar

6 Stadt Wetzlar (Juni 2019): Rad- und Fußverkehrskonzept Stadt Wetzlar, Wetzlar.

7 Regierungspräsidium Gießen (20.04.2020): Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan für den Regierungsbezirk Gießen, Gießen.

8 Internetseite des HLNUG – Lärmviewer Hessen, aufgerufen unter: https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de, Stand 26.11.2021.

9 Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (Oktober 2011): 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill Gießen / Wetzlar, Wiesbaden.

ERNEUTER ENTWURF

daher der Hauptansatzpunkt zur Reduzierung von Luftschadstoffen. Kurz- bis mittelfristig sollte sich die Belastungssituation durch die Verschärfung der Emissionsgrenzwerte bei den verursachenden Anlagen in Wetzlar und auch für Industrieanlagen im Allgemeinen verbessern.

Es ergeben sich keine Einflüsse auf die vorliegende Planung.

4. Städtebauliches Konzept

Bei dem städtebaulichen Nutzungskonzept handelt es sich um ein am Bestand orientiertes Konzept.

Die Bedeutung des Standortes für den Einzelhandel im Stadtgebiet Wetzlar ergibt sich im Plangebiet dadurch, dass insgesamt am Standort Westend ca. 10 % aller Verkaufsflächen bezogen auf die Gesamtstadt angesiedelt sind. Der Standort Silhöfer Aue / Westend besitzt entsprechend des Einzelhandelskonzeptes in Wetzlar mit weiteren Standorten in nicht-integrierten Lagen eine wesentliche Bedeutung auch hinsichtlich der Nahversorgungsfunktionen im Stadtgebiet Wetzlar. So liegen in allen nicht-integrierten Lagen ca. 55 % der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel Wetzlars. Aufgrund der derzeitigen Versorgungsbedeutung, der räumlichen Nähe zu Wohngebieten sowie dem Sachverhalt, dass im Einzelhandelskonzept dieser Bestand, auch in der späteren Ableitung von Ansiedlungsleitsätzen, zugrunde gelegt wurde, soll mit dem Bebauungsplan ein Mindestumfang der qualifizierten Nahversorgung gesichert werden, ohne zu weiteren negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte / -zentren zu führen und ohne den Standortumbau im Bereich Westend zu einem Sonderstandort für den Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten langfristig zu beeinträchtigen. Entsprechend der Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes[10] soll an dem Standort der Verkaufsflächenanteil „zentrenrelevanter“ und „zentren- sowie nahversorgungsrelevanter“ Sortimente daher begrenzt und nicht weiter ausgebaut werden, sowie der langfristige Standortumbau zu einem Sonderstandort für Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten vorbereitet werden.

Die Einzelhandelssteuerung an diesem Standort soll über folgende Vorgehensweise erfolgen:

1. Erhalt des Standortbereiches mit wesentlicher Nahversorgungsbedeutung (auch im Stadtgebiet Wetzlar) für die Lebensmittelmärkte inkl. Getränkemarkt westlich der Westendstraße (Rewe und Aldi) über Festsetzung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (SO 1) unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der marktgängigen Ausgestaltung der Betriebe nicht vorgesehen. Die zulässigen Verkaufsflächen sollen sich zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte / -zentren vor weiteren negativen Auswirkungen am Bestand orientieren.
   Damit kann dieser Standort weiterhin in der Stadt Wetzlar hinsichtlich des vorhandenen Angebotes mit einem Mindestumfang an ausreichend qualifizierter Nahversorgung im Bestand erhalten bleiben.
2. Östlich der Westendstraße ist es das Ziel, den Standort langfristig zu einem Sonderstandort für den Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und

[10] Vgl. Stadt + Handel (08.04.2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dortmund, S. 80.

ERSTENTWURF

nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten (SO 2 bis SO 5) gemäß Einzelhandelskonzept umzubauen. Dabei ist es notwendig, die rechtlichen Möglichkeiten zur Umnutzung des Gebäudebestandes bzw. die Entwicklungsoptionen auf den Grundstücken auch außerhalb des Einzelhandels zu schaffen. Daher werden gleichrangig neben Einzelhandel auch gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Der Teilbereich östlich der Westendstraße mit vorhandenem Einzelhandelsbestand wird dazu als Sondergebiet für bestimmten Einzelhandel und Gewerbe festgesetzt. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte / -zentren vor weiteren Auswirkungen ist eine Zulässigkeit für (nicht-großflächigen und großflächigen) Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorgesehen. Für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Sortimenten erscheint eine reine Beschränkung auf den „passiven“ Bestandsschutz unter Berücksichtigung der Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet nicht vereinbar und ausreichend. Daher sollen die bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsnutzungen mit „zentren-“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten in ihrem Bestand und ihrer Zukunftsfähigkeit weitergehend im Rahmen von bestandssichernden Festsetzungen abgesichert werden und zulässig sein. Änderungen und Erneuerungen sollen dabei weiterhin zulässig sein. Moderate Erweiterungen sollen nur in Bezug auf Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ Sortimenten sollen zum Schutz und zur Lenkung dieser Nutzungen auf zentrale Versorgungsbereiche keine Erweiterungsoptionen erhalten.
Nutzungsänderungen in andere „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ oder „zentrenrelevante“ Sortimente sollen, über den Bestand hinaus, nicht zulässig sein.

~~Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel ausgeschlossen. In diesem Bereich soll lediglich Annexhandel[11] zugelassen werden können.~~Im Sondergebiet „Abfallwirtschaft / Abfallablagerung“ wird Einzelhandel ausgeschlossen.

~~3.~~

~~Das Gewerbegebiet ist Teil des im südlichen Bereich der ehemaligen Kaserne durch vorhandene gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichs. In diesem Teilbereich dominieren produzierende und weiterverarbeitende gewerbliche Nutzungen sowie Handwerksbetriebe. Städtebauliche Zielsetzung in diesem Teil der ehemaligen Kaserne ist die Erhaltung und Entwicklung des Gewerbegebietes Gewerbes mit weiterverarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben, die in einem verträglichen Nebeneinander zur wohnbaulichen Nutzung stehen. Hierzu zählt u. a. neben dem Störgrad der Nutzungen auch die gestalterische Ausrichtung solcher Betriebe. Der bestehende Abfalltransport- / -lagerungsbetrieb fällt aufgrund des angestrebten Nutzungsspektrums nicht unter die städtebauliche Zielsetzung und kann daher langfristig nicht an diesem Standort erhalten werden.~~

Unter Berücksichtigung des Bestandes soll der städtebauliche Rahmen für die Bebauungsstrukturen im Plangebiet im Wesentlichen erhalten werden. Angestrebt wird weiterhin die Zulässigkeit einer II-III-geschossigen Bebauung. In den Bereichen im Westen sollen die

~~[11] Bei Annexhandel handelt es um den Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Waren / Produkten, die einer gewerblichen Nutzung / Handwerksbetrieb funktional zugeordnet sind - in dieser hergestellt oder bearbeitet werden - sowie dieser Nutzung räumlich zugeordnet sowie hinsichtlich der Verkaufsfläche in Bezug auf die Betriebsfläche untergeordnet sind.~~

ENTWURF

vorhandenen Bebauungsstrukturen keine weitergehenden großräumigen Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus erhalten. Im östlichen Teil des Plangebietes sollen unter Berücksichtigung der städtebaulich auch angestrebten Nutzungsumstrukturierung flexible Möglichkeiten auch für neue Bebauungsstrukturen berücksichtigt werden.

Die öffentliche Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt überwiegend über die Anbindung der Westendstraße an die Braunfelser Straße sowie den Magdalenenhäuser Weg. Die Erschließung im Plangebiet wird im Bestand gesichert und gewährleistet auch weiterhin eine Trennung der Verkehre unterschiedlicher Nutzungen, so dass der Verkehr der gewerblichen Nutzungen aus den östlich gelegenen Wohngebieten herausgehalten werden kann.

Im Plangebiet sind nur wenige Grünstrukturen vorhanden. Daher soll zukünftig auf den Grundstücksfreiflächen ein Mindestanteil an Begrünung gewährleistet werden.

5. Planungs- und Stadtortalternativen

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Überplanung im Bestand nicht.

Planungsalternativen ergeben sich insbesondere bezüglich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie der Nutzungssteuerung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes.

Einzelhandel
Eine mögliche Planungsalternative besteht darin, im Bereich des SO 2 bis SO 5 ein Gewerbegebiet festzusetzen, da wesentliche Nutzungsmöglichkeiten auch im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind. Diese wird nicht weiterverfolgt, da in diesem Bereich zukünftig auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten angesiedelt werden können sollen, die in einem Gewerbegebiet nur unter Einzelfallprüfung des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, jedoch gemäß den Planungszielen dort auch zulässig sein sollen. Außerdem soll für die vorhandenen Betriebe ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden, um die Belange der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Im Falle einer Gewerbegebietsfestsetzung kommt eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allerdings nicht in Betracht, da es sich aufgrund der Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben mit „zentren- sowie nahersorgungsrelevanten“ oder „zentrenrelevanten“ Sortimenten nicht um Fremdkörper im Sinne dieser Vorschrift handelt. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Eine weitere mögliche Planungsalternative im SO 2 bis SO 5 bestünde in der allgemeinen Zulässigkeit des Einzelhandels mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und „zentrenrelevanten“ Sortimenten entsprechend der Vorgehensweise im Gebiet SO 1. Diese wird nicht weiterverfolgt. Vor dem Hintergrund der Ziele der Landes- / Regionalplanung und der durch das Einzelhandelskonzept angestrebten Lenkung des Einzelhandels soll sich das bestehende Angebot mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem“ und „zentrenrelevantem“ Einzelhandel im Plangebiet nicht in dem vorhandenen Umfang weiterhin etablieren und langfristig ein Standortumbau erfolgen. Zur städtebaulichen Aufrechterhaltung eines am Bestand orientierten Mindestumfangs der Nahversorgung, wurde die Abgrenzung und Beschränkung auf den Bereich westlich der Westendstraße mit einem Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt als hinreichend qualifiziertes und

ERSTER ENTWURF

differenziertes Angebot angesehen. Außerdem sind aufgrund der derzeit marktgängigen Ausgestaltung und Flächenangebote der dort bestehenden Einzelhandelsbetriebe zukünftig keine Erweiterungen mit möglichen weiteren Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte über den Bestand hinaus zu erwarten. Zudem vermitteln diese eine räumliche Einheit hinsichtlich der zusammenhängenden Grundstücke, Werbung und Parkplatzverhältnisse und die Westendstraße stellt eine räumliche Zäsur dar.

Eine weitere mögliche Planungsalternative besteht darin im Bereich des geplanten Sondergebietes SO 1 ein Sondergebiet mit den entsprechenden Regelungen gemäß SO 2 bis SO 5 festzusetzen (Zielsetzung zur Ansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten sowie von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben über bestandssichernde Festsetzungen für den sonstigen Einzelhandel). Im Einzelhandelskonzept wurde davon ausgegangen, dass sich bezüglich des Bestandes nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Wetzlar keine Änderungen im Plangebiet ergeben. Alternativen, wie sich ein Standortumbau hinsichtlich des kompletten Verlustes des im westlichen Plangebiet vorhandenen Nahversorgungsangebotes auswirken könnte und, in welche Bereiche des Stadtgebietes eine solche Verlagerung erfolgen kann, wurden nicht aufgezeigt. Es wurde zudem ausgeführt, dass sich aufgrund der Rahmenbedingungen an Standorten mit Nahversorgungsdefiziten i. d. R. an diesen Standorten eine Etablierung marktgängiger Konzepte nicht realisieren lässt. Ebenfalls beziehen sich die im Einzelhandelskonzept dargelegten Leitsätze für Einzelhandel und Empfehlungen für die Nahversorgung explizit auf die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten. Dies wird nicht im Bebauungsplan verfolgt. Zur Sicherung eines Mindestumfangs qualifizierter Nahversorgung im Plangebiet wurde daher von dieser möglichen Planungsalternative Abstand genommen.

Eine weitere Planungsalternative bestand entsprechend dem Vorentwurf in der Festsetzung eines Sondergebietes im Südosten des Plangebietes anstelle eines Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben (Abgrenzung der Siedlungsgebiete und Gewerbegebiete) wurde sich dafür entschieden ein Gewerbegebiet festzusetzen und diese Fläche nicht der Arrondierung und Entwicklung eines Sonderstandorts für den „nicht-zentrenrelevanten sowie nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Einzelhandel vorzusehen.

~~Gewerbegebiet~~
~~Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets wurde hinsichtlich der Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe geprüft, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in dem lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und der Bestandsüberplanung, Regelungsmöglichkeiten über Stellungen baulicher Anlagen, Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet, Regelungen über den Abstandserlass und der möglichen Einschränkung des Eigentums in Bezug auf den Bestand wurde sich dafür entschieden ein Gewerbegebiet festzusetzen und auf die weitergehende Einschränkung der Interessen der Grundstückseigentümer über ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu verzichten.~~

~~Ebenfalls wurde überprüft, ob und wie ein Bestandsschutz für die vorhandene gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet mit der städtebaulichen Zielsetzung vereinbar ist bzw.~~

ENTWURF

festzusetzen wäre. Aufgrund der Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe, der mit der typischerweise durch einen Abfalltransport- /-lagerungsbetrieb einhergehenden Emissionssituation bzw. bestehenden Verkehrsaufkommen, dem Erscheinungsbild sowie der langfristigen Etablierung eines qualifizierten Gewerbegebietes für kleine und mittlere Unternehmen im Bereich des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks außerhalb des Logistikbereichs wurde davon Abstand genommen die Bestandsnutzung planungsrechtlich weitergehend abzusichern. Eine Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO kommt aufgrund der Größe des Gewerbegebietes und der Belegung nur durch diese eine Nutzung, nicht in Frage.

Im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und den östlich gelegenen Wohngebieten wurde geprüft, ob die Festsetzung eines Mischgebietes den städtebaulichen Strukturen entspricht. Da es sich jedoch um eine klare räumliche Abgrenzung und Trennung zwischen den Nutzungsarten handelt, wurde diese Planungsoption nicht weiterverfolgt.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiete

Im Südosten des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem werden bestimmte im Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie insbesondere mit den angrenzenden störempfindlichen, insbesondere Wohnnutzungen, weniger vereinbare Gewerbebetriebe aufgrund der Nähe ausgeschlossen. Ebenfalls erfolgt eine Steuerung von Einzelhandel.

Mit den allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet wird eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen ermöglicht, die eine gewerbliche Entwicklung weiterhin ermöglichen, jedoch gleichzeitig Nutzungen ausschließen, die zu städtebaulichen Unverträglichkeiten und bodenrechtlichen Spannungen, auch mit benachbarten, schutzbedürftigen Nutzungen führen. Die Feinsteuerung der Nutzungen im Gewerbegebiet trägt auch zur Entwicklung und Ergänzung der teilweise kleinteiligen bzw. mittelständigen Gewerbestrukturen im Gebiet Westend insgesamt bei.

Einzelhandel
Der Ausschluss von Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“[12] und „zentrenrelevanten“ Sortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste erfolgt zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor schädlichen Beeinträchtigungen. Ebenfalls trägt er dem Schutz sowie der Entwicklungsfähigkeit der Nahversorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet Wetzlar bei.
Der Ausschluss trägt ebenso zur Beibehaltung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes bei.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten erfolgt zur Steuerung des Einzelhandels mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten auf den

[12] Bei der Begriffsbestimmung gemäß Wetzlarer Sortimentsliste handelt es sich um die klassischerweise verstandenen nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. Kap. 6.1.2 – Erläuterungen zur Sortimentsliste).

ENTWURF

angrenzenden Sonderstandort im Plangebiet. Dies entspricht der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsstrategie zum Umbau des westlichen Plangebietes in einen Sonderstandort (vgl. Einzelhandelskonzept), berücksichtigt die Standortfestlegungen aus der überörtlichen Planung und trägt der Sicherung des Gewerbestandortes im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Gewerbenutzungen Rechnung.

Untergeordnete, unselbstständige Direktverkaufsstellen sind im „räumlichen und sachlichen Zusammenhang“ mit den im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte (sogenannter „Annexhandel“) zulässig. Diese stehen der Zielsetzung zur Förderung von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben nicht entgegen. Zudem ist von der Zulässigkeit dieser Sortimente aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zum Hauptbetrieb nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder auf zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

Ausschluss von Nutzungen / Nutzungsunterarten
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik und Spiel sowie Tanzlokale und Diskotheken berücksichtigt das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar und trägt ebenso wie der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben der Sicherung und Entwicklung eines qualitativen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung eines schutzbedürftigen Umfeldes Rechnung. Der Ausschluss erfolgt insbesondere zur Umsetzung der städtebaulichen Zielrichtung hinsichtlich des angestrebten Nutzungszwecks innerhalb des Plangebietes. Mögliche trading-down-Effekte sowie negative Auswirkungen auf das direkte Umfeld, insbesondere auch die in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen, sowie negative Auswirkungen auf die Attraktivität des Gewerbegebietes und des angrenzenden Sondergebietes und eines möglichen Imageverlustes können mit dem Ausschluss dieser Nutzungen vermieden werden. Zudem sind einige dieser Nutzungen dazu geeignet einen erheblichen Publikumsverkehr im Nachtzeitraum zu erzeugen, was insofern mit dem Schutz der umgebenden benachbarten Wohnnutzungen nicht vereinbar ist.

Im Gewerbegebiet werden gewerbliche Nutzungen, die mit nennenswerten Emissionen (z. B. Speditionen, Seveso-Betriebe, Schlachthöfe, Betriebe zur Tierhaltung/-verwertung, Bearbeitung von Abfällen, Schrottplätze, Krematorien, etc.) oder einer optischen Beeinträchtigung (z. B. Abfallverwertungsbetriebe, selbstständige Lagerplätze, etc.) verbunden wären, die der weiteren Sicherung des Gewerbestandortes städtebaulich nicht entsprächen sowie mit der angrenzenden Wohnnutzung im Wesentlichen unvereinbar wären, ausgeschlossen.
Der Ausschluss selbstständiger Lagerplätze sowie von Schrottplätzen und von gewerblich betriebenen Stellplatz- und Garagenanlagen, gewerblich betriebenen Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Betrieben zur Bearbeitung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse erfolgt, um mögliche optische Beeinträchtigungen aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes zu vermeiden. Ebenfalls erfolgt der Ausschluss aus dem Grund, dass diese einen großen Flächenbedarf besitzen, somit nur wenige Arbeitsplätze schaffen und nicht in die bereits gegebenen gewerblichen Strukturen und städtebaulichen Zielsetzungen an diesem Standort passen.

Der Ausschluss von Betrieben im Gewerbegebiet, die aufgrund ihrer Störfallrelevanz eine Anlage bzw. einen Betriebsbereich nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz darstellen, erfolgt zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen und Einzelhandelsnutzungen) im Plangebiet, die in direkter Nähe an die Gewerbegebiete angrenzen. Weitergehende Einschränkungen für bestehende Betriebe bzw. die

ENTWURF

Nutzungsfähigkeit der gewerblichen Flächen ergibt sich dadurch nicht, da davon ausgegangen wird, dass aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen auch jetzt bereits keine Seveso-Betriebe genehmigungsfähig wären.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt vor dem Hintergrund der Vermeidung eines wesentlichen Publikumsverkehrs, der in das Plangebiet hineingezogen würde. Zudem befindet sich im Bestand östlich des Plangebietes an der Braunfelser Straße eine Tankstelle, die diese Funktion in städtebaulich geeigneter Lage an einer Haupteinfallsstraße nach Wetzlar übernimmt.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Anlagen östlich des Plangebietes. Für diese Anlagen ist eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung bereits gegeben und die Inanspruchnahme von Gewerbegebieten zur Vorhaltung dieser für die „originären“ gewerblichen Nutzungen kann erhalten bleiben. Entsprechend werden auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Gliederung aufgrund des Ausschlusses von Betrieben nach Abstandserlass NRW 2007[13]
Unter Verwendung der Abstände und Abstandsklassen des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 2007 erfolgt zum Schutz vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen in der direkten Umgebung (westlich angrenzende Wohnbebauung) ein genereller Ausschluss der Abstandsklassen I bis VI im Teilbereich 1 und I bis V im Teilbereich 2. Der generelle Ausschluss der Abstandsklassen I bis V erfolgt auch unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet, die angesichts der inhaltlichen Ausrichtung und angestrebten städtebaulichen Nutzungsstruktur dementsprechend stark emittierende Betriebe der Abstandsklassen I bis V nicht vorsieht.

Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (nördlich und östlich angrenzend) werden die räumlichen Teilbereiche im Bebauungsplan abgegrenzt, in denen aufgrund der Entfernung die Betriebsarten bzw. Anlagen der jeweiligen Abstandsklasse des Abstandserlasses NRW 2007 räumlich allgemein zulässig sind. So sind im Teilbereich 2 die Betriebsarten der Abstandsklasse VII und in den Teilbereichen 1 und 2 die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VII allgemein zulässig. Für die Betriebsarten der Abstandsklasse VI und VII, die aufgrund der Unterschreitung des Abstandes zu schutzbedürftigen Nutzungen in den jeweiligen Teilbereichen 1 bzw. 2 nicht zulässig wären, wird eine Ausnahme aufgenommen. Ebenso für die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI im Teilbereich 1.
Ausnahmevoraussetzung für die Vorhabenzulassung ist, dass von diesen Betriebsarten und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen durch Immissionen, wie Luftschadstoffe, Staub, Ruß, Gerüche, Erschütterungen, Abwärme, Licht ausgehen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit berücksichtigt, dass nach dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung von Einzelmaßnahmen durch den jeweiligen Betrieb ein geringerer Abstand möglich sein kann.

Durch die vorliegende Gliederung und Beschränkung des Gewerbegebiets nach dem Abstandserlass – ebenso aber auch der Sondergebiete, in denen die gleiche Vorgehensweise

[13] Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.

ENTWURF

~~gewählt wurde – wird ein wirksamer Schutz vor störenden Emissionen der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung festgesetzt.~~

~~Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird mit den nach Abstandserlass allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betrieben auch weiterhin gewahrt bleiben.~~

~~Bestandsnutzungen~~
~~Hinsichtlich des im Gewerbegebiet vorhandenen Gewerbebetriebes (An der Kommandantur 8, Flur 55, Flst. 72/32, 72/36, 72/83, 72/161) zum Transport und Lagerung von Abfällen werden keine über den reinen Bestandsschutz des materiell zulässigen bzw. genehmigten Bestandes hinausgehenden Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption kann dieser Betrieb aufgrund seiner Nähe zu angrenzender Wohnbebauung nicht weitergehend planungsrechtlich abgesichert werden.~~

~~6.1.2~~ Sondergebiete Einkaufszentrum sowie Einzelhandel und Gewerbe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Sondergebiete festgesetzt. Dabei werden im Sondergebiet SO 1 mit SO 1.1 und SO 1.2 sowie im Sondergebiet SO 2 bis SO 5 mit SO 3.1 und SO 3.2 entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsfeinsteuerungen nochmals Untergliederungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

In die Begründung wird klarstellend aufgenommen, dass für Nutzungen im Sondergebiet erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen nach Vorgaben der BauNVO zulässig sind, obwohl diese nicht explizit festgesetzt sind.

Sondergebiet „Einkaufszentrum Nahversorgung“ - SO 1
Die Festsetzungen zu Einzelhandel in SO 1 erfolgen unter Berücksichtigung des Bestandes und dienen dem Planungsziel zur Sicherung eines Mindestumfangs einer qualifizierten Nahversorgung mit differenzierten Angeboten unterschiedlicher Betriebstypen im Zusammenspiel der Teilbaugebiete SO 1.1 und SO 1.2 sowie dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor weiteren negativen Auswirkungen.

Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung eines Sondergebiets Einkaufszentrum Nahversorgung, da die bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe sowie der auf den Kunden wirkenden Verbundenheit planungsrechtlich als Einkaufszentrum gewertet wird (vgl. Kap. 2.1).

Das Sondergebiet SO 1 dient der Sicherung eines Mindestumfangs des bestehenden Angebotes der qualifizierten Nahversorgung im Plangebiet (vgl. Kap. 4 und 5), das auch in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung liegt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der teilintegrierten Lage dieser Nutzungen sowie der bestehenden (Nah-)Versorgungsfunktion im Stadtgebiet. Ebenso dient es der Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte / -zentren, da dieses Angebot nicht über den Bestand hinaus erweitert werden kann.

~~Im Sondergebiet SO 1 wird die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel über die Festsetzung von Betriebstypen in Verbindung mit einer Mindestverkaufsfläche sowie einer Verkaufsflächenzahl geregelt. Die Mindestverkaufsfläche wird je Betrieb so festgesetzt, dass für die einzelnen Betriebstypen marktübliche Verkaufsflächengrößen umgesetzt werden~~

ENTWURF

~~müssen und damit ein attraktives Nahversorgungsangebot entsprechend dem Bestand auch weiterhin gewährleistet wird. Ebenso wird die Zulässigkeit von Getränkefachmärkten entsprechend dem Bestand über die Verkaufsflächenzahl geregelt. Das SO 1 wird dabei in SO 1.1 und SO 1.2 untergliedert, um eine räumliche Steuerung und Zuordnung der Nutzungen vorzunehmen.~~

Im Sondergebiet SO 1 wird die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel über die Festsetzung von Betriebstypen in Verbindung mit einer Mindestverkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb geregelt. Die Mindestverkaufsfläche wird je Betrieb so festgesetzt, dass für die einzelnen Betriebstypen marktübliche Verkaufsflächengrößen, dem vorhandenen Bestand und dem Planungsziel (Sicherung der bestehenden qualitativen Nahversorgung) entsprechende Anlagentypen umgesetzt werden und damit ein attraktives Nahversorgungsangebot entsprechend dem Bestand auch weiterhin gewährleistet wird. Ebenso wird die Zulässigkeit von Getränkefachmärkten entsprechend dem Bestand über die Mindestverkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Verkaufsfläche je Getränkefachmarkt geregelt. Das SO 1 wird dabei in SO 1.1 und SO 1.2 – Baufeld A sowie in SO 1.2 – Baufeld B innerhalb der Baugrenzen untergliedert, um eine räumliche Steuerung und Zuordnung der Nutzungen vorzunehmen.

Im Teilbaugebiet SO 1.1 wird, um eine bestimmte Mindestqualität der Versorgung entsprechend des Bestands und auch hinsichtlich der typischen Produktvielfalt und -zusammensetzung zu gewährleisten, die Zulässigkeit für Lebensmittelvollsortimenter mit einer Mindestverkaufsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Mindestverkaufsfläche von 3.500 m² orientiert sich dabei am Bestand sowie an einem für den Betriebstyp eines großen Supermarktes typischen Mindestumfang, der sich u. a. in der Größe der Verkaufsflächen und der darin vorgehaltenen Artikelanzahl und -tiefe widerspiegelt. Ebenfalls wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb der Betriebstyp im Sondergebiet bestimmt. Die Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Bestand mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 4.150 m² inkl. der integrierten Funktionseinheiten.
Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird damit auch eine zukünftige Entwicklung in mehrere, zersplitterte, kleinere Verkaufsflächen unterschiedlicher Lebensmittelmärkte und somit anderer Betriebstypen entgegengewirkt. Ebenfalls wird die im Bestand genehmigte Shop-in-Shop-Lösung über die Festsetzung berücksichtigt. Entsprechend sind in der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters untergeordnete Funktionseinheiten anderer Einzelhandelsnutzungen zulässig.
In Kombination der festgesetzten Mindestverkaufsfläche mit der Baugrenze und der höchstzulässigen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb, ist im Teilbaugebiet SO 1.1 nur ein Lebensvollsortimenter (Vorhaben) möglich. Über die festgesetzte Mindestverkaufsfläche sowie höchstzulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb und der Begrenzung über die Baugrenzen, erfolgt zudem hinsichtlich des Störpotentials auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar eine Steuerung und die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen werden beschränkt.
~~Im Teilbaugebiet SO 1.1 wird, um eine bestimmte Mindestqualität der Versorgung, auch hinsichtlich der typischen Produktvielfalt und -zusammensetzung zu gewährleisten, die Zulässigkeit für Lebensmittelvollsortimenter mit einer Mindestverkaufsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Mindestverkaufsfläche von 2.500 m² orientiert sich dabei an dem für den Betriebstyp eines großen Supermarktes derzeit typischen Mindestumfang, der sich u. a. in der Größe der Verkaufsflächen und der darin vorgehaltenen Artikelanzahl und -tiefe widerspiegelt. Über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl wird der Betriebstyp nach oben abgegrenzt und hinsichtlich des Störpotentials auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar gesteuert und die städtebaulichen und~~

ENTWURF

~~versorgungsstrukturellen Auswirkungen beschränkt. Die Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Bestand mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 4.150 m² inkl. der integrierten Funktionseinheiten. Aus der festgesetzten Verkaufsflächenzahl ergibt sich eine maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 4.150 m² für Lebensmittelvollsortimenter unter Berücksichtigung der Bezugsfläche des SO 1.1. In Kombination der festgesetzten Mindestverkaufsfläche mit der Baugrenze und der Verkaufsflächenzahl, ist im Teilbaugebiet SO 1.1 nur ein Lebensvollsortimenter (Vorhaben) möglich. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird damit auch eine zukünftige Entwicklung in mehrere, zersplitterte, kleinere Verkaufsflächen unterschiedlicher Lebensmittelmärkte und somit anderer Betriebstypen entgegengewirkt. Ebenfalls wird die im Bestand genehmigte Shop-in-Shop-Lösung berücksichtigt. Entsprechend sind in der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters untergeordnete Funktionseinheiten anderer Einzelhandelsnutzungen zulässig.~~

Im Teilbaugebiet SO 1.2 wird, zur Sicherung eines Mindestumfangs einer differenzierten und qualifizierten Nahversorgung im Plangebiet, die Mindestverkaufsfläche für Lebensmittelmärkte mit 1.000 m² festgesetzt. Damit orientiert sich der festgesetzte Betriebstyp am vorhandenen Bestand sowie einem typischen Mindestumfang für einen Lebensmittelmarkt. Nach oben wird dieser Betriebstyp anhand des vorhandenen Bestandes und eines marktgängigen Umfangs von 1.200 m² Verkaufsfläche über die festgesetzte höchstzulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb begrenzt.
Die festgesetzte Mindestverkaufsfläche und die maximal zulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beschreiben die marktübliche Bandbreite des Betriebstyps eines großflächigen Supermarktes (Nahversorgers) und decken den Bestand (genehmigte Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²) ab.
In Kombination der festgesetzten Mindestverkaufsfläche mit der Baugrenze und der höchstzulässigen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb, ist im Teilbaugebiet SO 1.2 in Baufeld „B“ nur ein Lebensmittelmarkt (Vorhaben) möglich.
Über die festgesetzte Mindestverkaufsfläche sowie höchstzulässige Verkaufsfläche je Lebensmittelmarkt und der Begrenzung über die Baugrenzen wird zudem das Störpotential auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar gesteuert sowie die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen beschränkt.

~~Im Teilbaugebiet SO 1.2 wird, zur Sicherung eines Mindestumfangs einer differenzierten und qualifizierten Nahversorgung im Plangebiet, die Mindestanforderung für Lebensmittelmärkte über das Kriterium der Großflächigkeit geregelt. Damit ist eine Verkaufsfläche über 800 m² umzusetzen. Nach oben wird dieser Betriebstyp anhand des vorhandenen Bestandes und eines marktgängigen Umfangs von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl begrenzt und das Störpotential auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar gesteuert sowie die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen beschränkt. Die festgesetzte Mindestverkaufsfläche und die maximal zulässige Verkaufsfläche über die Verkaufsflächenzahl beschreiben die marktübliche Bandbreite des Betriebstyps eines großflächigen Supermarktes (Nahversorgers) und decken den Bestand (genehmigte Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²) ab.
In Kombination der festgesetzten Mindestverkaufsfläche und Verkaufsflächenzahl ist im Teilbaugebiet SO 1.2 nur ein Lebensmittelmarkt zulässig.~~

Im Sondergebiet SO 1.2 sind in Baufeld „A“ großflächige Getränkefachmärkte zulässig, die das differenzierte Angebot nahversorgungsrelevanten Einzelhandels funktional ergänzen. Zur Sicherung eines Mindestumfangs wird festgesetzt, dass es sich um großflächige Getränkefachmärkte, insofern mit einer Mindestverkaufsfläche von 800 m², handelt. Der

ENTWURF

Betriebstyp wird weitergehend über die festgesetzte höchstzulässige Verkaufsfläche von 895 m² beschränkt. Damit orientiert sich der festgesetzte Betriebstyp am vorhandenen Bestand sowie einem typischen Mindestumfang zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebots an diesem Standort. In Kombination der Festsetzung des Betriebstyps hinsichtlich der Großflächigkeit und der höchstzulässigen Verkaufsfläche sowie den festgesetzten Baugrenzen ist im Sondergebiet SO 1.2 im Baufeld „A“ insofern nur ein Getränkefachmarkt umsetzbar. Dahingehend wird das Störpotential auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar über den zulässigen Betriebstyp gesteuert sowie die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen beschränkt.

~~Im Sondergebiet SO 1.2 sind zudem großflächige Getränkefachmärkte zulässig, die das differenzierte Angebot nahversorgungsrelevanten Einzelhandels funktional ergänzen. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl ermöglicht eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 896 m². Entsprechend ist der bestehende Getränkemarkt mit ca. 895 m² genehmigter Verkaufsfläche weiterhin zulässig. In Kombination mit der Festsetzung der Großflächigkeit ist insofern ein Getränkefachmarkt im Sondergebiet zulässig und es werden Störpotentiale auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar über den zulässigen Betrieb gesteuert sowie die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen beschränkt.~~

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Verkaufsflächenausstattung der vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie des Getränkefachmarktes ist von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit dieser Nutzungen auch ohne Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Verkaufsflächen auszugehen. Daher wird über die Festsetzungen der vorhandene Bestand der Verkaufsflächen „zentren- sowie nahversorgungsrelevanter“ Sortimente planungsrechtlich beschränkt und gesichert, um weitere negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – auch unter Berücksichtigung des „Störpotentials“ des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs – zu vermeiden. Über eine Rundung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen hinaus, werden für diese keine Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Lebensmittelmärkte / -vollsortimenter umfassen dabei ein insbesondere „zentren- sowie nahversorgungsrelevantes“ Sortiment des kurzfristigen (periodischen) Bedarfs, dass durch weitere, auch „zentrenrelevante“ oder „nicht-zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante“ Sortimente gemäß Wetzlarer Sortimentsliste, auch des mittel- und langfristigen Bedarfs in den Neben- und Randsortimenten ergänzt wird. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstandorten in Wetzlar wird daher festgesetzt, dass „zentrenrelevante“ Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen dürfen. Dabei wird berücksichtigt, dass das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente regelmäßig mit einem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes gesehen wird. Ebenfalls wurde dies auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar dargelegt. Gemäß der Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandelssteuerung und der regionalplanerischen Ziele sollen „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ sowie „zentrenrelevante“ Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt sein. Ein einzelnes „zentrenrelevantes“ Randsortiment darf gemäß den Festsetzungen 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass der jeweilige Randsortimentsanteil eines einzelnen Sortiments nicht eine Größenordnung erreicht, die i. d. R. ein eigenständiges Fachgeschäft umfasst. Auf eine weitergehende Begrenzung durch eine Obergrenze für „zentrenrelevante“ Randsortimente mit 800 m² Verkaufsfläche ist aufgrund der zulässigen Verkaufsflächen, der jeweiligen

ENTWURF

Betriebstypen, auch unter Berücksichtigung der abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen, nicht erforderlich.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Ladenhandwerk und Dienstleistungen, die entsprechend der Zweckbestimmung den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzen, sind zudem zulässig. Weiterhin zulässig sind den oben genannten Nutzungen zugehörige Büro- und Verwaltungsräume, zugehörige Lagerräume und -flächen. Klarstellend wird in die Festsetzung aufgenommen, dass auch Apotheken im SO 1 zulässig sind, da gemäß Wetzlarer Sortimentsliste ein Bezug bei „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten auf pharmazeutische Artikel, jedoch nur nicht rezept- und apothekenpflichtige genommen wird. Die Zulässigkeit im Teilbaugebiet SO 1 berücksichtigt den vorhandenen Bestand.

Um auch ein mögliches Betriebsleiterwohnen im Sondergebiet ermöglichen zu können, ist dieses ausnahmsweise, entsprechend der in einem Gewerbegebiet anzulegenden Kriterien – untergeordnet zum Gewerbebetrieb – zulässig.

Aufgrund des Bestandes sowie des engen Rahmens der Zulässigkeiten für bestimmte Einzelhandelsnutzunge ist eine Regelung nach Abstandserlass NRW entsprechend der anderen Baugebiete im SO 1 nicht erforderlich.

Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ - SO 2 bis SO 5

Das östliche Sondergebiet SO 2 bis SO 5 dient langfristig der Entwicklung eines Sonderstandortes für Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten sowie der Ergänzung gewerblicher Nutzungen. Die weitergehenden Regelungen zum bestehenden Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und „zentrenrelevanten“ Sortimenten über die bestandssichernden Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Eigentümerbelange und -interessen. Sie berücksichtigen jedoch auch den Schutz und die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte / -zentren in Wetzlar zur Vermeidung weiterer schädlicher Auswirkungen. Im nördlichen Teil (nördlich der Straße An der Kommandantur) befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einem Lebensmitteldiscounter~~, einem kleinen Lebensmittelgeschäft,~~ , einem derzeitigen Leerstand eines ehemaligen Getränkefachmarkts, einem Fachmarkt für Tierbedarf, einem Spielwarenfachmarkt und einem Gartenfachmarkt. Der Bestand im Süden umfasst in einem Fachmarktzentrum zwei Bekleidungsfachmärkte, ein Schuhgeschäft sowie einen Drogeriefachmarkt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von bestimmten groß- und nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben und von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß der allgemeinen Zulässigkeit umfasst es insbesondere die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ähnlich einem Gewerbegebiet (zum Verzicht auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes siehe unter Kap. 5), ermöglicht jedoch auch die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung zum langfristigen Standortumbau in einen Sonderstandort für nicht-großflächigen sowie großflächigen Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten.

Nutzungen, die dem Gebietscharakter des Sondergebietes nicht entsprechen, zu unverträglichen Nutzungsansprüchen, trading-down-Effekten (z. B. Bordelle) im Gebiet oder optischen Beeinträchtigungen oder nennenswerten Emissionen zur angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung (insbesondere Wohngebiete) führen können, werden im Sondergebiet

ENTWURF

nicht zugelassen. Die Regelungen erfolgen entsprechend unter Berücksichtigung auch der geplanten Ausschlüsse und Feinsteuerungen im östlich gelegenen Gewerbegebiet im Plangebiet und unter Berücksichtigung östlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblich geprägten Teilbereiche der ehemaligen Kaserne, um eine einheitliche Gebietsentwicklung und Qualität zu gewährleisten. Ebenfalls erfolgt eine Steuerung der Betriebe nach Abstandserlass NRW entsprechend den Regelungen im Gewerbegebiet (s. o. bei Gewerbegebiet).

Um auch ein mögliches Betriebsleiterwohnen im Sondergebiet ermöglichen zu können, ist dieses ausnahmsweise, entsprechend den in einem Gewerbegebiet anzulegenden Kriterien – untergeordnet zum Gewerbebetrieb – zulässig.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes entsprechender Nutzungen im Sondergebiet, werden Räume für freie Berufe, sowie diesen Standort ergänzende Funktionen über die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, als allgemein zulässig festgesetzt.

Einzelhandel
Entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele für die Entwicklung eines Sonderstandortes sind Einzelhandelsbetriebe mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten im SO 2 bis SO 5 allgemein zulässig.

Als Ausnahme zulässig ist „Annexhandel“ mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und / oder „zentrenrelevanten“ Sortimenten gemäß Wetzlarer Sortimentsliste im unmittelbar räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Hierbei muss sich die Einzelhandelsnutzung jedoch deutlich dem Betrieb unterordnen. Mittels der Festsetzung als Ausnahme kann im nachfolgenden Zulassungsverfahren im Einzelfall geprüft werden, ob die vorgesehene Nutzung mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und der planerischen Konzeption vereinbar ist und (große) Verkaufsflächen mit potentiell schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte / -zentren können vermieden werden.

Regelungen zum Bestand vorhandener Einzelhandelsnutzungen
Für die im Bestand vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulassungsfähig wären, wurde eine planungsrechtliche Absicherung über den reinen „passiven“ Bestandsschutz hinaus getroffen. Mit den Festsetzungen zum vorhandenen Bestand werden die Bestandsschutzinteressen der Eigentümer der vorhandenen Nutzungen sowie die Entwicklungsperspektiven berücksichtigt, ohne dass es zu weiteren schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und / oder Nahversorgungsstandorte / -zentren kommt. Somit werden diese Nutzungen auch weiterhin unter den in den Festsetzungen benannten Voraussetzungen allgemein zulässig sein.

Für den vorhandenen Gartenfachmarkt sowie den Fachmarkt für zoologischen Bedarf sind keine Regelungen zur Bestandssicherung erforderlich, da diese als Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevantem und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem“ Kernsortiment auch weiterhin zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Umstrukturierung des Standortes im Einzelhandel wird weitergehend keine Sicherung für den derzeitigen Leerstand An der Kommandantur Nr. 5 (ehemaliger Getränkefachmarkt) sowie des Angebotes eines

ENTWURF

solchen Fachgeschäftes im SO 3 aufgenommen. Ebenfalls erfolgt für die genehmigte Nutzung An der Kommandantur Nr. 9 keine über den „passiven“ Bestandsschutz hinausgehende Sicherung, da hier bereits eine Umnutzung des Teilbereichs zu Dienstleistungsangeboten im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgt ist.

Für die bestandssichernden Festsetzungen und die städtebauliche Einordnung kommt es aus nachfolgenden Gründen hinsichtlich der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe / -nutzungen nicht darauf an, ob diese als selbständige Einzelhandelsbetriebe, als Betriebe in einer Agglomeration oder als Teil eines Einkaufszentrums anzusehen sind:

- Die jeweiligen Standorte weisen mehr oder weniger ausgeprägte Merkmale von Einkaufszentren auf (vgl. Kap. 2.1).
- Die Beurteilung, ob es sich um ein Einkaufszentrum handelt, ist nicht immer eindeutig.
- Die städtebauliche Zielsetzung der gewählten Festsetzungsweise ist der erweiterte Bestandsschutz der einzelnen Betriebe / Einzelhandelsnutzungen, unabhängig von der Eigenschaft als Einkaufszentrum.

Der Bestandsschutz für die jeweiligen Betriebe / Nutzungen soll auch gelten, wenn sich durch Aufgabe einzelner Betriebe, bauliche Änderungen oder Änderung sonstiger Merkmale die bauplanungsrechtliche Einordnung, z. B. als Einkaufszentrum, verändert. Die über die bestandssichernden Festsetzungen aufgenommenen Einzelhandelsnutzungen / -betriebe sollen somit auch zukünftig entsprechend der Festsetzungen unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen zulässig sein. Somit wird berücksichtigt, dass eine Zulässigkeit auch dann gegeben ist, wenn es z. B. aufgrund der Betriebsaufgabe einzelner Einzelhandelsnutzungen bzw. Änderungen in Teilbereichen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, z. B von Einzelhandel zu einer gewerblichen Nutzung, es zur Aufgabe der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Einkaufszentrums kommt. Auch berücksichtigt dies, dass sich die einzelnen Merkmale eines Einkaufszentrums verändern könnten, z. B. Änderung baulicher Gegebenheiten, Entfall einer gemeinsamen Werbung.

Die Festsetzungen für vorhandene Einzelhandelsbetriebe / -nutzungen orientieren sich an dem Vorbild der Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO. Festsetzungen im Sondergebiet können diesem Vorbild folgen, beruhen jedoch auf der Rechtsgrundlage zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO.

Eine Erneuerung umfasst die Wiedererrichtung nach Beseitigung bzw. Zerstörung des vorhandenen Bestandes. Damit wird den Interessen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen, dass die vorhandene Ausgangsbasis im Bestand auch weiterhin eine wirtschaftliche Grundlage für den Eigentümer bzw. Nutzer darstellen kann. Bei Änderungen handelt es sich um bauliche Umgestaltungen des vorhandenen Bestandes (Veränderung der inneren Aufteilung der baulichen Anlage, der äußeren Gestalt, etc.). Diese haben städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell keine Auswirkungen und werden daher zugelassen. Nutzungsänderungen umfassen eine genehmigungsrechtlich relevante Änderung der Nutzungsart. Für diese erfolgen entsprechende Reglementierungen, um Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte zu vermeiden. Erweiterung ergänzen den vorhandenen baulichen Bestand und erweitern dessen Umfang. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in Wetzlar wird daher unter Berücksichtigung der durchgeführten fachgutachterlichen Analyse zu Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet für vorhandene Einzelhandelsnutzungen jeweils festgesetzt, ob und in welchem Umfang im Einzelfall Erweiterungen zulässig sein

ENTWURF

können. Für die Änderungen, Erneuerung bzw. ggf. Erweiterungen wird eine jeweils betriebsbezogene Verkaufsflächengrenze festgesetzt, die nicht überschritten werden darf und bei zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten, z. B. durch Umstrukturierungen o. ä. ermöglicht. Die im Bebauungsplan für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche orientiert sich am vorhandenen, genehmigten Bestand zum Stichtag des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bzw. der fachgutachterlichen Bewertung für Erweiterungen.

Entsprechend dem vorhandenen Bestand werden insofern folgende Einzelhandelsbetriebe / -nutzungen mit „zentren-“ bzw. „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten mit den jeweils zulässigen Verkaufsflächen und Erweiterungen gesichert:

- SO 2:
  Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Lebensmitteldiscounter (Westend Straße Nr. 1) sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 792 m² Verkaufsfläche genehmigt. Um die Eigentümerinteressen einer zukünftigen Marktgängigkeit auch weiterhin zu gewährleisten, werden Erweiterungsmöglichkeiten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt. Dies entspricht der bescheinigten Bauvoranfrage sowie der fachgutachterlichen Bewertung zu Erweiterungsmöglichkeiten, die zu keinen versorgungsstrukturellen Auswirkungen mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungsstandorte führen.
- SO 3:
  - ~~Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden, spezialisierten Nahversorger (Prima-Markt) An der Kommandantur Nr. 11 sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 144 m² genehmigt. Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung, des spezialisierten Angebotes und der Sicherung der Nahversorgung über das Sondergebiet SO 1 werden hier, bis auf die Rundung auf 150 m² Verkaufsfläche, keine weitergehenden Erweiterungen zugelassen.~~
  - Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Spielwarenfachmarkt (Rofu-Kinderland) An der Kommandantur Nr. 13 sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 771 m² genehmigt. Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung und der Lenkung des Einzelhandels mit „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wetzlar (insb. Innenstadt und Altstadt) werden, zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen, weitergehende Erweiterungen, bis auf die Rundung auf 780 m² Verkaufsfläche, nicht zugelassen.
- SO 5:
  - Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Bekleidungsfachmarkt (Takko Modemarkt) An der Kommandantur Nr. 2 sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 720 m² genehmigt. Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung und der Lenkung des Einzelhandels mit „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wetzlar (insb. Innenstadt und Altstadt) werden, zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen, keine weitergehenden Erweiterungen der Verkaufsfläche zugelassen.
  - Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Bekleidungsfachmarkt (KiK) An der Kommandantur Nr. 2 sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² genehmigt. Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung und der Lenkung des Einzelhandels mit „zentrenrelevanten“

ERSTENTWURF

Kernsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wetzlar (insb. Innenstadt und Altstadt) werden, zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen, keine weiteren Erweiterungen der Verkaufsfläche zugelassen.

- Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Schuhfachmarkt (K+K Schuh-Center) Westendstraße Nr. 5 sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 500 m² genehmigt. Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung und der Lenkung des Einzelhandels mit „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wetzlar (insb. Innenstadt und Altstadt) werden, zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen, keine weitergehenden Erweiterungen der Verkaufsfläche zugelassen.
- Änderungen und Erneuerungen für den bestehenden Drogeriefachmarkt (dm) Westendstraße Nr. 3 sind zulässig. Im Bestand ist eine Verkaufsfläche von ca. 600 m² genehmigt. Unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung und des spezialisierten Sortimentes, dass im Plangebiet einmalig vorkommt und der Nahversorgung dient, werden Erweiterungsmöglichkeiten auf 700 m² Verkaufsfläche zugelassen. Damit sind gemäß fachgutachterlicher Bewertung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in Wetzlar zu erwarten.

Die Festsetzungen im Bestand berücksichtigen, dass die Zulässigkeit der Änderung, Erneuerung und Erweiterung der vorgenannten Betriebe unabhängig davon ist, ob es sich bei dem SO 3 bzw. dem SO 5 hinsichtlich der Beurteilung um ein Einkaufszentrum handelt. Selbst, wenn diese jeweiligen Zuordnungen gemäß Kap. 2.1 nicht zuträfen, würde für die einzelnen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen eine Sicherung der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen wie zuvor beschrieben städtebaulich verfolgt.

Bei einer Nutzungsänderung im Einzelhandel innerhalb „zentren- sowie nahversorgungsrelevanter“ bzw. „zentrenrelevanter“ Kernsortimente würde es zu einer Änderung der genehmigten Kernsortimente kommen. Um weitere negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wetzlar sowie Nahversorgungsstandorte zu vermeiden, sind daher Nutzungsänderungen im Einzelhandel innerhalb des „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Kernsortimentes nicht zulässig. Nach den allgemeinen Zulässigkeiten im Sondergebiet ist die Nutzungsänderung in Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten zulässig. Damit wird zum einen zum Schutz und der Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in Wetzlar beigetragen und zum anderen die langfristige Planungsstrategie zum Umbau des Standortes in Richtung eines Sonderstandortes für Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten bzw. nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen verfolgt.

Sonstige Sortimente neben den Kernsortimenten (Randsortimente)

Für im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsbetriebe mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten werden Regelungen zu sonstigen Sortimenten - Randsortimenten - getroffen. Bei den Randsortimenten handelt es sich um das Kernsortiment des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes ergänzende Sortimente, die neben dem sachlich zugordneten Bezug zum Kernsortiment zugleich in ihrem Umfang und Gewicht untergeordnet sein müssen. Dabei wird das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente regelmäßig mit einem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gesehen. Ebenfalls wurde dies auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar dargelegt. Gemäß der

ERSTER ENTWURF

Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandelssteuerung und den regionalplanerischen Zielen sollen „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ sowie „zentrenrelevante“ Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt sein.
Somit werden orientiert an der Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandel und in Anlehnung an die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan die Randsortimente beschränkt. Weitergehend wird zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Plangebietes festgesetzt, dass ein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Damit wird gewährleistet, dass der jeweilige Randsortimentsanteil eines einzelnen Sortiments nicht eine Größenordnung erreicht, die i. d. R. ein eigenständiges Fachgeschäft umfasst.

~~**Verkaufsflächenzahl**~~
~~Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Für die Ermittlung der jeweils zulässigen Verkaufsfläche ist das Baugrundstück maßgebend, dass im jeweils festgesetzten Sondergebiet bzw. - sofern dies hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einer weiteren Feingliederung unterzogen wurde (SO 1) - im jeweiligen Teilbaugebiet liegt.~~

Sortimentsliste
In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zwischen Einzelhandelsbetrieben mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“, „zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten unterschieden. Zur eindeutigen Bestimmung der jeweiligen Sortimente wird die Sortimentsliste der Stadt Wetzlar festgesetzt. In dieser werden die „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimente und „zentrenrelevanten“ Sortimente abschließend festgelegt. Die Sortimentsliste wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar hergeleitet und enthält eine an den örtlichen Gegebenheiten der Stadt Wetzlar ausgerichtete Eingruppierung der Sortimente.

Bei den „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten handelt es sich um eine Teilmenge der „zentrenrelevanten“ Sortimente. Sobald also in den Festsetzungen Regelungen zu „zentrenrelevanten Sortimenten“ getroffen werden, so umfassen diese auch stets die Sortimente, die in der Sortimentsliste unter „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimente aufgeführt werden. Klarstellend ist noch darauf hinzuweisen, dass unter dem Begriff „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ Sortimente der Wetzlarer Sortimentsliste die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt werden, die zwar gleichzeitig eine Teilmenge der „zentrenrelevanten“ Sortimente bilden, jedoch für diese explizite Regelungen getroffen werden, so dass diese beispielsweise beim Ausschluss „zentrenrelevanter“ Sortimente nicht betroffen sind.

Zur eindeutigen Klarstellung und abschließenden Zuordnung im Rahmen der Festsetzungen werden alle in der Wetzlarer Sortimentsliste nicht als „zentren- sowie nahversorgungsrelevante“ oder als „zentrenrelevante“ Sortimente aufgeführten Sortimente als „nicht-zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante“ Sortimente festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und ermöglichen auch zukünftige Entwicklungen.

ENTWURF

Die Festsetzungen überschreiten dabei teilweise die Orientierungswerte gemäß BauNVO.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl orientiert sich im Bestand an den vorhandenen Ausnutzungen, so dass die bestehenden baulichen Hauptanlagen auch weiterhin zulässig sind sowie den zukünftig städtebaulich angestrebten Ausnutzungsmöglichkeiten mit Einzelhandel bzw. gewerblichen Nutzungen. Diese entsprechen einer für gewerbliche Entwicklungen im Einzelhandel, jedoch auch für gewerbliche Nutzungen, typischen und möglichen Nutzung durch bauliche Hauptanlagen von bis zu 60 % des Grundstücks. ~~Entsprechend wird in den Sondergebieten eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.~~ Entsprechend wird in den Sondergebieten zum Einkaufszentrum sowie Einzelhandel und Gewerbe eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

~~Im angrenzenden Gewerbegebiet wird unter Berücksichtigung der Ausnutzung des Grundstücks eine GRZ von 0,8 in Anlehnung an die Orientierungswerte der BauNVO festgesetzt, um mit Grund und Boden bei einer möglichen Nachnutzung im Bestand effektiv umzugehen.~~
~~Ergänzend zur Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgen Festsetzungen zu erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Im Sondergebiet SO 1 bis SO 5 darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO und über die Orientierungswerte hinaus jeweils bis zu einer dem vorhandenen Bestand entsprechenden Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.~~ Als abweichende Bestimmung zur Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgen Festsetzungen zu erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO, die sich am Bestand orientieren. Im Sondergebiet SO 1 bis SO 5~~6~~ darf abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO und über die Orientierungswerte hinaus jeweils bis zu einer Grundflächenzahl gemäß den Festsetzungen, die dem vorhandenen Bestand entspricht, überschritten werden. Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich hier um Überschreitungen bereits im Bestand handelt. Jedoch berücksichtigen diese Überschreitungsmöglichkeiten, dass auch Änderungen bzw. Nutzungsänderungen durchgeführt werden können, da sich bei einer Nutzungsänderung bzw. Änderung der baulichen Hauptanlage keine weiteren Versiegelungen ergeben, diese jedoch zu entsprechenden Anpassungspflichten baulicher Anlagen auf dem Grundstück führen würden, was unverhältnismäßig wäre. In diesen Fällen ist für vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit gewährleistet. ~~Im Gewerbegebiet wird eine solche Regelung aus dem Grund, dass die vorhandene bauliche Nutzung bereits über die Art der baulichen Nutzung auf den Bestandsschutz gesetzt wird, nicht weitergehend abgesichert.~~

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl im SO 1 berücksichtigt den baulichen Bestand und ermöglicht auch zukünftig die typischerweise durch eine Einzelhandelsnutzung geprägte – zumeist I-geschossige – Ausnutzungsmöglichkeit im Sondergebiet, lässt unter Berücksichtigung des Bestands sowie der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen jedoch auch Entwicklungsoptionen über vertikale Nachverdichtung offen.

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche im SO 2, SO 3 und SO 5 ermöglicht eine typische II-geschossige, unter reduzierter Grundfläche und Berücksichtigung der Höhe baulicher Anlagen auch bis zu III-geschossige Bebauung. In dieser ist der Bestand auch weiterhin zulässig. Es werden jedoch zusätzlich Entwicklungsspielräume hinsichtlich der

ENTWURF

beabsichtigten Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Standortbereichen hin zu nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. einer sonstigen gewerblichen Nutzung gewährleistet.

Die Festsetzung im SO 4 berücksichtigt den baulichen Bestand und vorhandene II-geschossige Ausführung des Gebäudes unter Ableitung auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahl.

Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

~~Im Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3 und SO 5 sowie im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung zur Oberkante baulicher Anlagen, um städtebaulich die Höhe zu begrenzen.~~ Im Sondergebiet SO 1, SO 2, SO 3 und SO 5 ~~sowie im SO 6~~ erfolgt die Festsetzung zur Oberkante baulicher Anlagen, um städtebaulich die Höhe zu begrenzen. Die Festsetzung erfolgt in Meter ü. NHN und berücksichtigt dabei, dass entsprechend der Geländeoberfläche eine bauliche Entwicklung mit ca. 9 - 10 m zulässig ist. Dies ermöglicht eine für die zulässigen Nutzungen ausreichende Höhe baulicher Anlagen, begrenzt diese jedoch städtebaulich unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und der typischen Höhenentwicklung im Bereich der ehemaligen Armin-von-Sixt-Kaserne.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands und des Denkmalschutzes wird es im Teilbaugebiet SO 4 als städtebaulich ausreichend erachtet auf die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zu verzichten und die Höhe über die Anzahl der Vollgeschosse mit II zulässigen Vollgeschossen entsprechend dem Bestand zu regeln.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre und durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind zulässig, um die Umsetzung dieser Anlagen, die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind, zu ermöglichen. Sie werden auf das erforderliche Maß begrenzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich weitgehend am Bestand und wird im Wesentlichen in einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen getroffen. Sie gewährleistet zudem Entwicklungsspielräume.

Im SO 1 werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen orientiert am Bestand festgesetzt. Geringfügige Entwicklungsspielräume sind um die bestehenden baulichen Anlagen gegeben, um kleinere Umbauten / Anbauten, energetische Maßnahmen in Zukunft, etc. zu gewährleisten.

Im SO 2 wird eine weite Entwicklungsmöglichkeit zur Erweiterung der baulichen Anlagen bzw. einem zukünftigen Neubau gegeben. Die Baugrenzen im SO 2 bis SO 3 nach Norden sichern den vorhandenen Abstand zur Wohnbebauung, ebenso wie im Westen des SO 3. Ebenfalls wird über die überbaubare Grundstücksfläche das Denkmal im SO 4 eng umgrenzt gesichert. Ebenfalls werden für das denkmalgeschützte Objekt Abstände über die Baugrenzen eingehalten, die in dessen Umfeld über die Baugrenzen teilweise vorhandene Bereiche, die nicht durch bauliche Hauptanlagen genutzt werden sollen, auch zukünftig freihalten, um dessen Wirkung im Stadtbild weiterhin zur Geltung kommen zu lassen.

ERSTER ENTWURF

Im SO 5 erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes zu öffentlichen Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung des Bestandes.
~~Im Gewerbegebiet wird die östliche Baugrenze unter Berücksichtigung des Bestandes, von Baufluchten sowie zur Einhaltung eines Abstandes von baulichen Hauptanlagen zur östlich gelegenen Wohnbebauung abgerückt festgesetzt. Ansonsten wird die Baugrenze in einem Mindestabstand von 3 m zum Sondergebiet sowie den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.~~

6.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden orientiert am Bestand festgesetzt. Zur Erhaltung der Flexibilität und Gestaltungsspielräume wird auf eine differenzierte Festsetzung von Gehwegen, Fahrbahn, usw. verzichtet. Es erfolgt lediglich eine Differenzierung hinsichtlich der Funktion unter Berücksichtigung der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Die private Verkehrsfläche für Stellplatzanlagen berücksichtigt den vorhandenen Bestand an Stellplätzen, die der gegenüberliegenden Bebauung (Alte Wache 2) zugeordnet sind. Da dieser Stellplatzbedarf auch künftig besteht, werden die Stellplätze durch die Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert.

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Entsprechend dem vorhandenen Bestand und der Grundstücksabgrenzung wird eine Anlage für Strom festgesetzt.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer Mindestqualität der Bepflanzung wurden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten getroffen.

Für die baulich nicht genutzten Grundstücksfreiflächen wird eine Mindestbegrünung, z. B. zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, festgesetzt werden. Dies erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, sichert ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb der Baugebiete und zum andern zur Verbesserung unterschiedlicher ökologischer Faktoren im Plangebiet. Zudem dienen die Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Die Begrünungsmaßnahmen wirken sich u. a. positiv auf das Kleinklima aus und können neue Lebensraumfunktionen für siedlungsbewohnende Tiere übernehmen. Die Begrünungsvorgaben berücksichtigen dabei die Versiegelungsgrade und den damit verbundenen Platz und Freiraum auf den Baugrundstücken. Zudem ist das Anlegen von Schotter-, Splitt-, Kies- und Mineralstoffflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig, um die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten weiterhin zu erhalten sowie die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen, da in „Kies- / Schottergärten“ die Artenvielfalt stark eingeschränkt ist.

Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient der Eingrünung der Grundstücke und kleinklimatisch wirksamen Beschattung der Stellplätze sowie zur Gliederung dieser. Vorgaben zu Pflanzqualitäten und Baumscheiben sichern dauerhafte Standortvoraussetzungen. Die Festsetzung berücksichtigt zudem die in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar, die entsprechende Vorgaben vorsieht.

Durch die festgesetzten Baumanpflanzungen im Straßenraum der Westendstraße werden zum einen die vorhandene Bepflanzung erhalten und zum anderen diese auch dauerhaft

ENTWURF

gesichert. Dies dient der Herstellung einer grünordnerischen Mindestqualität und Ordnung im Straßenraum, mindert u. a. kleinklimatische Effekte durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und dient der Schaffung bzw. Erhaltung von Biotopstrukturen als Lebensraum in der Siedlung.

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen innerhalb der Fläche „P 1“ dient dem Erhalt einer Lindengruppe, die aufgrund ihres Alters und des ökologischen Wertes gesichert werden soll.

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „P 2“ ist die vorhandene Gehölzpflanzung zu erhalten und in Richtung einer naturnahen Vegetation zu entwickeln. Dies unter Berücksichtigung ihres bestehenden Biotopwertes, einer zusammenhängenden flächigen Bepflanzung auf dem Grundstück und als Lebensraum sowie hinsichtlich der kleinklimatischen Funktionen und des Bodenanschlusses.

Die Festsetzung zur versickerungsfähigen Befestigung bei der Neuanlage trägt zur Minimierung der Neuversiegelung bei. Des Weiteren werden mit dieser Festsetzung die Abflussmengen des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser reduziert, das Kanalsystem entlastet und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wieder anteilig dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die Festsetzung wird vor dem Vorbehalt der technischen und rechtlichen Möglichkeiten gefasst. Von den Festsetzungen werden Lagerflächen und Betriebsflächen mit regelmäßigem LKW-Verkehr aufgrund der auf diesen Flächen höheren Belastung für das Niederschlagswasser ausgenommen.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem uv-armen Lichtspektrum erfolgt zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Ebenso werden die Auswirkungen der Lichtaufhellung mit der Festsetzung zur Begrenzung der Lichtausstrahlung auf den unteren Halbraum gemindert. Da z. B. in öffentlichen Flächen aus Verkehrssicherheitsgründen ggf. ein anderes Lichtspektrum erforderlich wird, ist eine Ausnahme im Bebauungsplan für diese Erfordernisse aufgenommen.

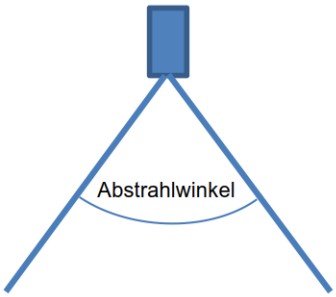


Abbildung ~~141413~~: ***Schematische Darstellung des Abstrahlwinkels***

Mit der Festsetzung zur anteiligen Begrünung von Dachflächen werden u. a. die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung vermindert, der schnelle Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers reduziert und dieses verzögert zurückgehalten sowie die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert. Für die Begrünung werden Mindestvorgaben zur Stärke der Vegetationstragschicht aufgenommen, um eine ausreichende Qualität und Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen. Eine Überstellung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist hierbei zulässig, um die Vereinbarkeit von Dachbegrünung und photoelektrischer Energiegewinnung sicherzustellen.

ERSTER ENTWURF

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung trägt insbesondere zur Verbesserung kleinklimatischer Folgen bei und sichert u. a. auch eine grünordnerische Einbindung in das Ortsbild sowie einen Lebensraum für Kleintiere im Siedlungsraum. Dabei dient dies insbesondere auch dem Ausgleich für die zulässige Versiegelung durch eine Erhöhung der Verdunstung und der Bindung von u. a. CO_2.

Mit der Festsetzung zur Materialienverwendung für Dachbedeckungen soll einer durch Verwitterung der Oberflächen und Abspülung der Korrosionsprodukte mit dem Regen bedingte Eintragung dieser Schwermetalle in das Abflusswasser sowie eine Versickerung der Stoffe in den Grundstücksfreibereichen vermieden werden.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zu Werbeanlagen regelt eine bauordnungsrechtliche Mindestqualität hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Quartier. Daher werden insbesondere auch Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen. Ebenfalls werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die ein erhöhtes Störpotential besitzen sowie Regelungen aufgenommen, die die Auswirkungen auf das Ortsbild minimieren.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Wetzlar insbesondere die Nutzungssteuerung im Plangebiet. Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Bestandsentwicklung, die geordnet und gesteuert wird, sowie der damit verbundenen teilweisen Neuordnung zur Art der baulichen Nutzung.

Entsprechend werden im Westen die gemäß dem Bestand durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzten Flächen auch weiterhin dieser Nutzung vorgehalten und sichern damit die versorgungsstrukturelle Bedeutung, die der Standort Westend in der Stadt Wetzlar besitzt.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt die städtebauliche Steuerung in Richtung eines Sonderstandortes für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie einer gewerblichen Entwicklung. Damit werden diese Flächen auch zukünftig unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Entwicklungsrichtungen im Einzelhandel und Gewerbe diesen Nutzungen vorgehalten. Durch Nutzungsausschlüsse wird eine städtebaulich qualitätvolle Entwicklung dieser Flächen, auch unter Berücksichtigung einer schützenswerten Nachbarschaft, gewährleistet. ~~Ebenfalls erfolgt eine Steuerung im Gewerbegebiet, die langfristig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten soll.~~

Unter Berücksichtigung der Nutzungsregelungen im Bebauungsplan können sich ggf. Ansprüche nach § 42 BauGB ergeben. Dies betrifft insbesondere mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung.

7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche sowie auf Nachbarkommunen

ENTWURF

Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde zur Berücksichtigung der Eigentümerinteressen hinsichtlich Erweiterungen in Bezug auf den Bestand sowie zur Beurteilung der damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte / -zentren eine fachtgutachterliche Beurteilung[14] durchgeführt. Es wurden Empfehlungen unter Berücksichtigung potentieller Erweiterungsspielräume, der Wettbewerbssituation, der aktuellen Marktpositionierung der Betriebe sowie der Eigentümerinteressen und Fortführung des Bestands formuliert.

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass potentielle Erweiterungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ oder zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten im Plangebiet gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wetzlar nicht erfolgen sollen. Jedoch ist auch zu berücksichtigen, dass seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 Veränderungen auf Angebots- und Nachfrageseite erfolgten. Ebenfalls wurde im Einzelhandelskonzept nicht auf die jeweiligen Betriebe einzelfallbezogene Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Bestandes und der Eigentümerinteressen untersucht. Daher werden in der fachgutachterlichen Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 279 Bewertungen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen durchgeführt und empfohlen in diesem Bezug das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben.
Die Bewertung der Betriebe kam insgesamt zu folgenden Ergebnissen:

ERNEUTER ENTWURF

[14] Stadt+Handel (01/2023): Fachgutachterliche Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 bzw. zur Überplanung des Wohn- und Gewerbepark Westend in Wetzlar, Dortmund.

Tabelle 2: Bewertung der untersuchten Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet - Zusammenfassung

Betreiber	Aktuelle GVKF in m²	Empfehlung zukünftige GVKF in m²	Begründung
REWE-Center	4.151	4.151	Durch die Neuaufstellung im Jahr 2019 erfolgte eine marktadäquate Aufstellung des REWE-Centers. Auch nach heutigen Maßstäben ist das REWE-Center noch marktadäquat aufgestellt.
Aldi Süd	1.208	1.208	Durch die Neuaufstellung im Jahr 2019 erfolgte eine marktadäquate Aufstellung des ALDI Süd. Auch nach heutigen Maßstäben ist der ALDI Süd noch marktadäquat aufgestellt.
LIDL	830	1.200 - 1.300 (+ 370 - 470)	Der LIDL ist mit aktuell 830 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittel-versorgung in Wetzlar sowie zur Behebung des aktuell bestehenden wesentlichen Wettbewerbsnachteils (insbesondere bezüglich der attraktiven und neu aufgestellten Märkte REWE-Center + ALDI Süd), durch welchen der Fortbetrieb des LIDL-Marktes mindestens mittelfristig eingeschränkt ist, könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 1.200 - 1.300 m² vorgesehen werden.
Getränke Hoffmann	360	400 – 450 (+ 40 - 90)	Der Getränke Hoffmann ist mit aktuell 360 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr vollumfänglich marktadäquat aufgestellt. Zur zukünftigen Sicherung der Lebensmittelversorgung in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 400 – 450 m² vorgesehen werden.
Prima	150	150	Durch die Neueröffnung im November 2021 ist davon auszugehen, dass der Prima-Markt aktuell marktadäquat aufgestellt ist.
dm	600	650 – 700 (+ 50 - 100)	Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des dm festzustellen. Zur zukünftigen Sicherung der Drogeriewarenversorgung in Wetzlar (insbesondere südliche und westliche Siedlungsbereiche) könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine geringfügige Erweiterung auf 650 - 700 m² vorgesehen werden.
Fressnapf	430	650 – 750 (+ 220 - 320)	Insgesamt ist eine noch marktadäquate Aufstellung des Fressnapf festzustellen. Zur zukünftigen Sicherung der Versorgung mit Zoologischem Bedarf in Wetzlar könnte eine im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Marktkonzepte eine Erweiterung auf 650 – 750 m² vorgesehen werden. Zu berücksichtigen ist vor allem, dass es sich bei dem Sortiment Zoologischer Bedarf um ein nach der Wetzlarer Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment handelt.
KIK	500	500	Insgesamt ist eine marktadäquate Aufstellung des KIK (noch marktadäquat), des Takko, des K+K Schuhcenters sowie des Rofu Kinderlandes festzustellen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen sollte aufgrund der zentrenrelevanten Hauptsortimente, der Lage im Sondergebiet sowie der Konkurrenz zu den ZVB Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Herausforderungen der Innenstädte (Onlinehandel, Wirkungen und Folgeeffekte der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) nicht erfolgen.
Takko	720	720	
K+K Schuhcenter	500	500	
Rofu Kinderland	780	780	

Quelle: Eigene Darstellung und Analysen Stadt + Handel.

Insgesamt wurde festgestellt, dass für Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ Sortimenten keine Erweiterungen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, der möglichen Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt- und Altstadtzentrum erfolgen sollen.

Für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten wurden marktadäquate Erweiterungsmöglichkeiten zwischen 17 – 57 % ermittelt, die eine Anpassung an das aktuelle Marktgeschehen berücksichtigen und voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung erwarten lassen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der fachgutachterlichen Stellungnahme wurden in den Bebauungsplan für vorhandene Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet SO 2, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz beschränkt wären, Festsetzungen zur Erweiterung anhand der Obergrenzen der gutachterlichen Empfehlungen aufgenommen. Diese berücksichtigen die Eigentümerinteressen einer marktadäquaten Anpassungsmöglichkeit ohne den Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu vernachlässigen.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte / -zentren in Wetzlar

Mit dem Bebauungsplan wird im Westen des Plangebietes der vorhandene nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesichert und planungsrechtlich auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Die Festsetzungen ermöglichen die Sicherung einer im Bestand gegebenen qualifizierten Nahversorgung unter Berücksichtigung der Planungsziele und der Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte / -zentren.

Ebenfalls erfolgt durch die Festsetzungen die langfristige Sicherung des Standortes für den (nicht-großflächigen und großflächigen) Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten in geeigneter Lage. Für den Bestand weiteren Einzelhandels werden durch die verbindlichen Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen sowie der zulässigen Verkaufsflächen vorhandene Betriebe einerseits im Bestand gesichert und unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Bewertung[15] von möglichen Erweiterungen, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet und die Eigentümerbelange an einem Fortbestand ihrer Nutzungen berücksichtigt. Andererseits wird der Umfang der Einzelhandelsnutzungen mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten auf ein verträgliches Maß, orientiert am vorhandenen Bestand, beschränkt. Mit dem Bebauungsplan werden insofern Regelungen getroffen, so dass keine (weiteren) negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte / -zentren zu erwarten sind sowie der langfristig vorgesehene Standortumbau zu einem Sonderstandort für „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Einzelhandel planungsrechtlich vorbereitet wird. Ebenfalls werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht neu beeinträchtigt (vgl. Kap. 3).

~~Zudem erfolgt eine Berücksichtigung des Einzelhandels im Gewerbegebiet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausschlüsse berücksichtigen den Schutz der zentralen~~

15 Stadt+Handel (01/2023): Fachgutachterliche Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 bzw. zur Überplanung des Wohn- und Gewerbepark Westend in Wetzlar, Dortmund.

ENTWURF

~~Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels.~~

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte von Nachbarkommen

Bebauungspläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen, sowie deren Auswirkungen, insbesondere auch auf zentrale Versorgungsbereiche, zu ermitteln und eine den Zielen der Raumordnung entsprechende Funktion zu erfüllen.

Um den Interessen der Nachbarkommen Rechnung zu tragen, erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Begrenzung des Einzelhandels mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“- bzw. „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten. Insofern sind über den Bestand hinaus keine Neuansiedlungen von Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ bzw. „zentrenrelevanten“ Kernsortimenten im Sondergebiet SO 2 bis SO 5 ermöglicht. Im Sondergebiet SO 1 wird eine allgemeine Zulässigkeit für Einzelhandel mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten festgesetzt, die jedoch keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf umliegende Kommunen besitzt, da sich die Festsetzungen am vorhandenen Bestand und den darin verwirklichten Verkaufsflächen orientieren.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Westendstraße an die Braunfelser Straße sowie den Magdalenenhäuser Weg. Lediglich im Westen des Plangebietes besteht eine direkte Zu- und Abfahrt zur Braunfelser Straße.

Aufgrund der Überplanung im Bestand und der derzeit nicht erkennbaren wesentlichen Änderung innerhalb des Bestandes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes wird im Bestand gesichert. Es werden keine Zulässigkeiten von Betrieben und Anlagen begründet, die über die bisherige Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen hinausgehen und erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen besitzen könnten.

Das Plangebiet ist über die Linie 10 in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Diese verbindet Steindorf und den Bahnhof in Wetzlar über Haltestellen auch im Plangebiet.

Fußgänger nutzen im Plangebiet Gehwege. Für Radfahrer bestehen keine gesonderten Wege, diese benutzen die Fahrbahn.

7.4 Auswirkungen durch Lärm

Im Plangebiet bestehen Lärmeinwirkungen aufgrund des Verkehrs außerhalb, von Sportanlagen im Plangebiet sowie durch nebeneinanderliegende Wohn- und Gewerbenutzungen. Dabei ist das Plangebiet fast vollständig entwickelt.

Hinsichtlich der Lärmbelange des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wird mit dem Bebauungsplan keine neue Situation geschaffen, da die Bebauung bereits besteht. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind, nach wie vor, bei den jeweiligen Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

ERSTENTWURF

Mit Festsetzungen von Regelungen über den Abstandserlass im Sondergebiet SO 2 bis SO 5 erfolgt im Bebauungsplan eine erste Einstufung und Zuordnung der störwirksamen zu störempfindlichen Nutzungen, so dass schädliche Immissionen z. B. aufgrund von Gewerbelärm, Gerüchen, Erschütterungen, etc. auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Regelungen mit Ausschlüssen nach Abstandserlass und unter Berücksichtigung der Bestandssituation (vgl. hierzu auch Erläuterungen im Umweltbericht Kap. 2.1.6 – die Gewerbelärmeinwirkungen wurden im Rahmen jeweiliger Baugenehmigungen geprüft) sowie der möglichen neuen Entwicklungen nach dem Bebauungsplan ist perspektivisch davon auszugehen, dass sich die Situation im Plangebiet zu einem umfeldverträglichen gewerblich genutzten Standort entwickeln wird. Die bestehende Situation von nebeneinanderliegendem Wohnen und Gewerbe wird durch die Planung nicht weiter verschlechtert. Hier handelt es sich bereits im Bestand um eine Gemengelage, wobei die Betriebe so betrieben werden müssen, dass es immissionsschutzrechtlich zulässig ist. Bei Nutzungsänderungen, baulichen Änderungen oder Erweiterungen sowie Neuansiedlungen sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Zulassungsverfahrens erneut abzuarbeiten. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die in der vorliegenden Situation mögliche Lärmkonflikte mit den Mitteln des Immissionsschutzrechts bewältigt werden können, z. B. bauliche Maßnahmen oder betriebliche Einschränkungen, z. B. Betriebszeiten.

Ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich angesehen.

7.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Versorgung im Bestand sowie der Ziele der Planung unter Berücksichtigung, dass sich die bestehenden Nutzungsstrukturen und -intensitäten nicht wesentlich ändern werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung auch weiterhin über den Bestand abgedeckt werden kann.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung kann nach Angabe des Versorgungsträgers enwag[16] eine Löschwassermenge von ≤ 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Insofern kann im Plangebiet über das örtliche Trinkwassernetz ggf. keine flächendeckende Sicherung erfolgen, wie sie gemäß Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten mit einer Menge von 96 m³ / h bis zu 192 m³ / h angegeben ist. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die zu keiner wesentlichen Änderung der Art der baulichen Nutzung oder wesentlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen. Erforderlichenfalls sind private Maßnahmen, z. B. Maßnahmen zur Reduzierung der Brandausbreitung, Rückhalteanlagen auf den einzelnen Grundstücken, vorzusehen.

ENTWURF

16 E-Mail vom 11.05.2023.

7.6 Starkregen

Gemäß Aktualisierter Starkregenhinweiskarte des HLNUG[17] befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit hohem Starkregen-Index und erhöhter Vulnerabilität.

In der kommunalen Fließpfadkarte[18] für die Stadt Wetzlar werden durch das Plangebiet mehrere Fließpfade ab einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und mit einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite dargestellt. Aufgrund dieser Fließpfade befinden sich im Plangebiet die bestehenden Gebäude zumeist innerhalb eines Gefährdungsbereichs von 5 – 10 m. Insgesamt ist insofern von einer hohen Gefährdung im Plangebiet auszugehen. Unter Berücksichtigung des Bestands sowie auch einer möglichen Neubebauung werden im Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen oder Maßnahmen aufgenommen. Hierbei wurde sich dafür entschieden, dass die Gefährdungslage für den Bestand bekannt ist, Festsetzungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes unverhältnismäßig wären und jeder Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen Maßnahmen treffen kann. Ebenfalls wurde sich hinsichtlich einer möglichen Neubebauung dafür entschieden keine weitergehenden Festsetzungen aufzunehmen, um die Flexibilität ohne detaillierte Kenntnisse einer Neubebauung weiterhin aufrecht zu erhalten. Dies auch unter Berücksichtigung, dass insbesondere objektbezogene Maßnahmen bei Kenntnis eines konkreten Vorhabens zur Minimierung der Gefährdungslage beitragen können.

Besonders gefährdet sind bei Starkregenereignissen dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster- und Türöffnungen. Daher wird ein entsprechend angepasster, baulicher Objektschutz und eine angepasste Bauweise empfohlen (z. B. gemäß „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)).

Zusätzliche Maßnahmen auf den Grundstücken können über z. B. Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahren, Rückstausicherung der Anschlussleitungen, konstruktive Schutzmaßnahmen, Maßnahmen an Fenster- oder Türöffnungen sowie an Grundstückszufahrten oder Bodenöffnungen, die ein Volllaufen von Tiefgaragen- bzw. Kellergeschossen verhindern, Berücksichtigung von Notabflusswegen, Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können, Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus, berücksichtigt werden.

Informationen zu Starkregenereignissen können auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt unter dem Stichwort KLIMPRAX Starkregen entnommen werden: https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen über verschiedene Leitfäden zur Starkregenvorsorge, z. B. „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ENTWURF

17 HLNUG (2022): Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, aufgerufen unter: https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte, Stand 26.05.2023.

18 HLNUG (07.02.2022): Kommunale Fließpfadkarte – Gemeinde Wetzlar.

7.7 Soziale Infrastruktur

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht gegeben.

7.8 Wald

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südlich der Westendstraße Wald i. S. d. Waldgesetzes. Eingriffe sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.
Bereits im Bestand befindet sich die vorhandene Bebauung (minimal z. B. 10 m) im Einwirkungsbereich des Waldes hinsichtlich einer möglichen Baumwurfgefahr.

Im Westen des Plangebietes (westlich der Westendstraße) bestehen durch den städtebaulichen Vertrag bereits Regelungen zur Gefahrenabwehr über Betretungsrechte bzgl. der Bewirtschaftung.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich u. a. folgende Abstände zwischen den Baugrenzen und dem bestehenden Wald:

- Im SO 1.1 ein Abstand zwischen Baugrenze und Wald von minimal ca. 10 m wobei der Bestand in einem Abstand von ca. 13 m minimal liegt.
- Entsprechend dem vorhandenen Bestand im Westen im SO 1.2 ein Abstand von minimal ca. 10 m.
- ~~Im SO 5 sowie im Gewerbegebiet~~ Im SO 5 besteht aufgrund der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche mit 3 m sowie der Breite der Straßenverkehrsfläche von ca. 13 – 15 m bereits ein Abstand von ca. 18 m zum vorhandenen Wald. Unter Berücksichtigung, dass die Bäume teilweise erst 10 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt wachsen, ist hier insofern teilweise ein noch größerer Abstand gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und einer derzeit möglichen Bebaubarkeit im Bestand wird die bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr auch zukünftig über verschiedene Maßnahmen möglich sein, z. B.:

- Bewirtschaftungsmaßnahmen mit dem Ziel der Reduktion der Endwuchshöhe der Bäume
- Auflagen zur regelmäßigen Baumkontrolle (z.B. 1xjährlich durch einen Sachverständigen) der Baumbestände zur Reduzierung der Baumwurfgefahr auf ein „abstraktes Risiko“. Sicherung der Durchsetzung dieser Auflage durch Eintragung einer Baulast sowie Möglichkeit der vertraglichen Regelung mit dem Waldbesitzer zur jährlichen Kontrolle.
- Bautechnische Möglichkeiten zur Gewährleistung der Gefahrenabwehr innerhalb der Gebäude:
  - Anordnung der Gebäude bzw. Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind.
  - Statische Ausbildung der Dachkonstruktionen mittels eines verstärkten Dachstuhls.
  - Ausbildung duktiler Tragwerke (bei Stahl- und Stahlbetontragwerken: Ausbildung von Fließgelenken (vgl. Erdbebennorm EC 8; DIN 4149, bei Holzbauwerken: Nachgiebigkeit in den Verbindungen, Ausbildung aller Stöße im Dachstuhl zug- und druckfest, Abstand der Sparren < 75 cm, Dachlattenstärke 4/6 (Kanthölzer),

ERSTENTWURF

Einbau dickerer, flächig angeordneter Holzwerkstoffe, Ausführung von Dachschrägen in Massivbauweise).[19]

- Hinsichtlich der Brandgefährdung können technische Maßnahmen die Nähe zwischen Wald und Bebauung gewährleisten (z.B. Auflagen zur bautechnischen Ausgestaltung von Kaminen).

Daher ist im Rahmen des Bebauungsplans zu erwarten, dass eine ausreichende Konfliktlösung auf nachfolgender Zulassungs- bzw. Genehmigungsebene gewährleistet werden kann.

Insgesamt können sich durch die Planung – auch im Grenzbereich öffentlicher Flächen zum Wald – für die Waldeigentümer erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung ergeben.

7.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum unterschiedlicher privater Eigentümer. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

7.10 Flächenbilanz

Bei der Flächenbilanz handelt es sich um ca. Angaben, die teilweise auf- bzw. abgerundet werden.

Tabelle 33: ***Flächenbilanz***

Gebiet	**Fläche [in ca. m²]**
SO1	28.765
SO2	6.950
SO 3	10.780
SO 4	1.600
SO 5	10.270
~~Gewerbegebiet~~	~~14.400~~
Private Verkehrsfläche Stellplätze	940
Öffentliche Verkehrsflächen	8.225~~9.695~~
Versorgungsanlagen	10
Summe Geltungsbereich	**67.540~~82.470~~**

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6.9 Kosten der Planung

Die Kosten der Bauleitplanung sowie dazugehöriger Gutachten werden durch die Stadt Wetzlar getragen.

19 Vgl. Schlüter / Gerold (Mai 2003): Auslegung von Gebäudestrukturen gegen Baumwurf, Karlsruhe. Blaß & Eberhart, aufgerufen unter: http://ing-bue.de/Blass-Eberhart/service/download/Baumfall-Last.pdf (Stand 18.08.2017).

ENTWURF

ERNEUTER ENTWURF

T E I L 2 –

Umweltbericht

ERNEUTER ENTWURF

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Bei dem Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ handelt es sich um die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 279 „In der Silberau - Hinter dem Dalmer“, dessen Aufstellung am 19.02.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist. Allerdings wurde der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt.

Neuere städtebauliche Entwicklungen wurden insbesondere auf Grundlage des § 34 BauGB und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des nicht zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans durchgeführt. Da sich jedoch teilweise die Nutzungen im Bestand und Entwicklungsrichtungen seit damals geändert haben, ist es erforderlich, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte, einer zweckmäßigen Nutzungsgliederung orientiert an den bestehenden Nutzungen durch die Fortschreibung des Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern.

Zum Erhalt, Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie von Nahversorgungsstandorten und -zentren ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der insbesondere die geordnete städtebauliche Entwicklung zur planerischen Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet sowie die Bestandsnutzungen und Interessen der Eigentümer berücksichtigt.

Ebenfalls besteht in der Stadt Wetzlar ein Vergnügungsstättenkonzept, dessen Zielsetzungen auch im Plangebiet rechtlich gesichert werden sollen.

Von besonderer Relevanz ist dabei die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet des Teilbereichs West. Da die Priorität auf dem Westteil liegt, wurde die Bearbeitung des Ostteils zunächst zurückgestellt und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Rahmensetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Art der baulichen Nutzung.
- Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen:
  - Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, so dass (weitere) negative Auswirkungen der Nutzungen im Plangebiet auf zentrale Versorgungsbereiche / die Innenstadt / Altstadt, Nahversorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet Wetzlar sowie auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden vermieden werden.
  - Sicherung eines Mindestumfangs qualifizierter Nahversorgung.
  - Berücksichtigung der Eigentümerbelange hinsichtlich der Bestandsschutzinteressen, Klarstellung der Entwicklungsperspektiven für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten sowie der Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Einzelhandels.

ERSTER ENTWURF

- Langfristige städtebauliche Entwicklung eines Sonderstandortes für den (großflächigen) Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten.

- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts.

~~- Bauplanungsrechtliche Sicherung und Berücksichtigung des bestehenden Firmenstandorts des Abfallbewirtschaftungsbetriebs unter Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten sowie der Nachbarschaft zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.~~

Beschreibung der Festsetzungen

~~Das Plangebiet beinhaltet Sondergebiete, ein Gewerbegebiet sowie bestehende öffentliche Verkehrsflächen.~~Das Plangebiet beinhaltet Sondergebiete sowie bestehende öffentliche und private Verkehrsflächen.
In den Sondergebieten erfolgt insbesondere die Steuerung der Zulässigkeit von vorhandenen sowie zukünftig zulässigen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Hierbei sind im Sondergebiet SO 1 auch zukünftig die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch weiterhin zulässig und nutzungsprägend.
Im Sondergebiet SO 2 bis SO 5 werden die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten zwar im Bestand auch weiterhin zulässig sein, teilweise sind maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, langfristig soll sich der Standort jedoch in einen Sonderstandort für den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entwickeln bzw. die Etablierung gewerblicher Nutzungen möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird orientiert am Bestand unter Berücksichtigung maßvoller Entwicklungsmöglichkeiten wie folgt festgesetzt:

Tabelle 4: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse.
SO 1	0,6	0,6	Ca. 10 m	-
SO 2, SO 3, SO 5	0,6	1,2	Ca. 10 m	-
SO 4	0,6	1,2	-	II
~~Gewerbegebiet~~	~~0,8~~	~~2,4~~	~~Ca. 10 m~~	~~-~~

Für bereits errichtete bauliche Anlagen wird bei einer Nutzungsänderung bzw. Änderung eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unter Berücksichtigung des Bestands festgesetzt.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und liegt westlich der Innenstadt und südlich der Lahn. Das Plangebiet umfasst die westlichen Teilbereiche der Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,3 ha.

ERSTENTWURF

Der westliche Bereich des ehemaligen Kasernenareals ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen. Bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Einzelhandelsnutzungen mit „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ und „zentrenrelevanten“ Sortimenten. Ebenfalls befindet sich im Südosten ein Abfalltransport- / -lagerungsbetrieb.

Die östlich angrenzenden Bereiche des ehemaligen Kasernenareals gliedern sich heute in vornehmlich wohnbauliche Nutzungen im Norden und im Osten entlang des Magdalenenhäuser Weges sowie gewerbliche Nutzungen im Süden entlang der Westendstraße und im Westen des Gebietes. Die gewerblichen Nutzungen sind insbesondere geprägt durch weiterverarbeitende und produzierende Betriebe, sowie Reparaturwerkstätten (Autowerkstatt, Motorenwartung) und Werkstätten und Betriebe der Lebenshilfe, Diakonie und GWAB. Im Zentrum des ehemaligen Kasernenareals befinden sich Anlagen für sportliche Zwecke, soziale Einrichtungen (Familienzentrum und Kita) und eine Grünanlage, die sich von Norden nach Süden durch das Gebiet zieht und dieses gliedert. Die Grünanlage beinhaltet dabei Spiel- und Sportanlagen zur Freizeitgestaltung.

Südlich des Plangebietes befinden sich Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das FFH- und Vogelschutzgebiet „Wetzlarer Weinberg“ in ca. 350 m Entfernung und das Naturschutzgebiet „Kellerberg bau Nauborn“ in ca. 1,9 km Entfernung.

Westlich des Plangebietes liegt der Stadtteil Steindorf. Dieser weist einen dörflichen Charakter auf mit einer vorwiegenden Einfamilienhausbebauung.

Nördlich des Plangebietes, im Süden der Braunfelser Straße befindet sich vorwiegend zeilenartiger Geschosswohnungsbau. Nördlich der Braunfelser Straße schließt hauptsächlich gewerbliche Nutzung mit vereinzelter Wohnbebauung an. Ebenfalls befindet sich nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Es handelt sich im großen Teil um eine Bestandsüberplanung, insbesondere auch hinsichtlich der Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Daher ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den Bedarf an Grund und Boden bzw. die Neuinanspruchnahme bislang nicht bebauter bzw. entwickelter Flächen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

ERNEUTER ENTWURF

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben. Sofern Fachbeiträge vorliegen, erfolgt die nähere Beschreibung der Methodik und Prüfverfahren innerhalb der Fachbeiträge.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, wie auch der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, erfolgt zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-deskriptiv. Grundlage ist dabei die Gegenüberstellung des ökologischen Ist-Zustandes des Plangebietes, des planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustandes sowie des Zustandes nach Durchführung der Planung.

Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden die Inhalte aus dem Fachbeitrag Grünordnungsplan (GOP) übernommen.[20]

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	**Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.**
§ 1a Abs. 3 BauGB	**Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.**
§ 13 BNatSchG	**Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.**
Hess. Kompensationsverordnung	**Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handhabbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV)**

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele insbesondere wie folgt berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierung - Begehung des Planungsgebietes, Überprüfung der Biotopstruktur aufgrund vorliegender Daten und Ortsvergleich.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung.
- Berücksichtigung umweltschützender Belange, insbesondere die Formulierungen von Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Orts- und Landschaftsbild einschließlich Erholung sowie den damit verbundenen bzw. erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18ff BNatSchG i. V. m. den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 3 BauGB): Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.
- die Überprüfung der möglichen Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, folgend FFH-Gebiete, und Europäische Vogelschutzgebiete);

[20] Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Juni 2023): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend (Teilbereich West)“ Stadt Wetzlar mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung, Frankfurt a. M..

ERSTER ENTWURF

- Überprüfung der möglichen Betroffenheit von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Landschaftselementen sowie von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB **Darstellung von Landschaftsplänen.**

Derzeit existiert kein offizieller Landschaftsplan der Stadt Wetzlar.

Sonstige Darstellungen

Der Regionalplan weist für die umweltrelevanten Belange im Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagernd aus. Dies bedeutet, dass es sich in diesen Bereichen um „überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt“, weshalb dort „bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung“ zukommt. Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen kann dies durch die „Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Kalt-/Frischluftabflusses und der Durchlüftung (z.B. durch großzügige Grünflächen) sowie Maßnahmen zur Luftreinhaltung und Emissionsminderung“ umgesetzt werden.

Auf Grundlage des ursprünglichen Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar (bekannt-gemacht am 01.12.1981) erfolgt im Plangebiet im Teilbereich West die Darstellung eines Sondergebietes Bund. Im Bereich der Braunfelser Straße wird eine Umformerstation im Nordwesten dargestellt. Ebenfalls verläuft entlang der Braunfelser Straße eine 20 kV-Leitung. Da sich hinsichtlich der angestrebten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen Abweichungen von den Gebietsdarstellungen ergeben, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB **Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.**

§ 44 ff. BNatSchG **Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**

§ 19 BNatSchG **Umweltschäden**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv.

ERNEUTER ENTWURF

Bereits zum vorangegangenen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 279 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Da die Erfassungen daraus aus dem Jahr 2011 stammen wird eine Überprüfung und Aktualisierung erforderlich.
Zum Bebauungsplan wird eine Artenschutzuntersuchung erstellt. Diese beinhaltet:

- Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten durch Vorort-Begehungen sowie Potenzialanalyse bzgl. des Vorkommens geschützter Arten:
    - Avifauna, sechs Begehungen zur Brutvogelkartierung im Zeitraum März bis Juli
    - Fledermäuse, dreimalige Detektorbegehung Abend/Nacht ab Dämmerung im Zeitraum Mai bis September
    - Reptilien, drei Begehungen im April, Mai und September durch gezieltes Absuchen geeigneter Strukturen
    - Auf möglicherweise vorhandene weitere relevante Artengruppen wird bei den Begehungen geachtet.
- Prüfung der durch das Vorhaben induzierten artenschutzrechtlichen Betroffenheiten in Form von
    - speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) zu FFH-RL-Anhang IV- Arten und seltenen oder gefährdeten Vogelarten unter Verwendung der in Hessen gültigen Prüfbögen
    - vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung (vaP) für seltene oder gefährdete Arten ohne besondere Flächenbindung an den Geltungsbereich
    - einfache Prüfung (eP) für allgemein häufige und verbreitete Vogelarten
- Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

Der Untersuchungsbereich umfasst das Plangebiet sowie für die geplante Steuerung auch die weiter östlich angrenzenden Teilbereiche der ehemaligen Kaserne.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	**Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**
§ 20 ff. BNatSchG	**Schutzgebiete und -objekte.**
§ 30 BNatSchG	**Geschützte Biotope.**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Strukturen nach Naturschutzrecht.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nachfolgende für die Planung relevante Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes:

- Vogelschutzgebiete Weinberg bei Wetzlar (5416-401) und FFH-Gebiete Weinberg bei Wetzlar (5416-301). Weitergehend sind diese Flächen Teil des Nationalen Naturerbes. Im Rahmen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan erfolgt eine einschätzende Prüfung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. Zum derzeitigen Stand der Planung wird aufgrund der Bestandsüberplanung und vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht davon ausgegangen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung

ERNEUTER ENTWURF

durch die Planung vorliegt. Daher wird keine FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.
- Weitere Schutzobjekte bestehen mit gesetzlich geschützten Biotopen, Biotopkomplexen und einem Naturpark und Landschafts- sowie Naturschutzgebiet. Diese und deren Schutzzwecke werden durch die Planung jedoch nicht wesentlich berührt (vgl. Grünordnungsplan).

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB	**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen.
Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-deskriptiv.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**
§ 1 BBodSchG	**Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv. Das vorliegende Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar wird in diesem Zuge berücksichtigt.
Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, der Bodentypen und natürlichen Bodenfunktionen auf Grundlage vorhandener Daten. Die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

Altlasten / Altstandorte

Bei der Fläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne handelt es sich um einen Altstandort. Aufgrund der Überplanung im Bestand und der bereits im Zuge der Umnutzung durchgeführten Untersuchungen werden keine Fachuntersuchungen zum Bebauungsplan durchgeführt. Im Rahmen der späteren Bauausführung bedürfen sämtliche Aushubarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Umweltabteilung und sind durch sachkundige, unabhängige Gutachter zu überwachen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das Planungsgebiet liegt neben einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden und bisher keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen durch Nachkriegsbebauung bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden. Die entsprechenden Untersuchungen sind vom Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahmen einzuleiten.

ERSTER ENTWURF

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**
§ 1 WHG	**Schutz der Gewässer.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Wasserhaushaltsfunktionen.

Für Grundwasserschäden oder -verunreinigungen liegen keine Anhaltspunkte vor.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet die Lahn. Im Westen verläuft in ca. 70 m Entfernung ein von Süden kommendes kleines Fließgewässer in Richtung Lahn.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich und im Gefahrenbereich von HQextrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten).

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	**Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.**
§ 54 ff. WHG	**Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird keine weitergehende Beschreibung bzw. Untersuchung einer Entwässerungskonzeption erfolgen, da sich durch die geplante Zielsetzung des Bebauungsplans keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand und damit keine wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	**Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

§ 51 WHG	**Wasserschutzgebiete.**
§ 53 WHG	**Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

ERNEUTER ENTWURF

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	**Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	**Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.**
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	**Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.**
§ 1 GEG	**Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv. Aufgrund der Bestandsüberplanung und dem Erhalt der östlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen ist nicht von einer wesentlichen Veränderung der Situation auszugehen.

Gemäß dem vorliegenden Aktionsplan Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Wetzlar sind verwaltungsintern insbesondere folgende Maßnahmen des Aktionsplans zu berücksichtigen:

- Verbesserung der Energieeffizienz der Außenbeleuchtung (Einsatz von LED-Leuchten, Lichtsteuerung wie Dimmen oder Teilbetrieb, in verkehrsberuhigten Bereichen warmweiße LED mit Lichtstärke max. 3.000 K),
- Umsetzung von Maßnahmen aus dem Rad- und Fußverkehrskonzept,
- Begrünung kommunaler und privater Dächer (Kombination mit Solarenergienutzung), Fassadenbegrünung,
- Renaturierung von Fließgewässern vorantreiben (auch an kleineren Gewässern, die nicht von der WRRL erfasst sind, Offenlegung, Strukturverbesserung),
- Maßnahmen zum dezentralen Wasserrückhalt (Entsiegeln und Begrünung von befestigten Flächen, wasserdurchlässige Befestigung, Versickerungsmulden, Rigolen-Systeme, gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, gezielt sammeln, zwischenspeichern, versickern und über die Vegetation verdunsten),
- Klimarelevante Maßnahmen aus dem Bodenschutzkonzept umsetzen.

Diese werden im Weiteren bei der Ableitung der Auswirkungen und Konzeptionierung von Maßnahmen – sofern möglich – berücksichtigt.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Mit Vorlage des Entwurfs des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetzlar wird dieses in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Hinsichtlich möglicher Luftschadstoffbelastungen erfolgt die Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe.

ERNEUTER ENTWURF

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	**Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.**
§ 1 BNatSchG	**Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.**

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-deskriptiv auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung werden verbal beschrieben und bewertet.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	**Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	**Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.**
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	**Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.**
§ 50 BImSchG	**Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-deskriptiv.

Aufgrund der derzeitigen Planungsziele~~,~~ und der Bestandsüberplanung ~~und der Feinsteuerung im Gewerbegebiet~~ wird von der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan abgesehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Planung eine Verschlechterung der bestehenden Gemengelagensituation zwischen Wohnen und Gewerbe ergibt. Weitergehend ist im Rahmen der Vorhabengenehmigungen das Immissionsschutzrecht anzuwenden.
Die möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe werden verbal-deskriptiv beschrieben und bewertet. Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Die Aussagen des Lärmaktionsplans sowie der Luftreinhalteplanung werden ausgewertet und in Bezug auf das Plangebiet und die Bestandsüberplanung bewertet.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.**

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter zu verzeichnen. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Anlagen zu nennen. Wesentliche

ERSTER ENTWURF

umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB	**Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.**
§ 1 Abs. 5 BauGB	**Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.**
§ 1 EEG 7 § 1 GEG [21]	**Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien**

Im Bestand ist das Plangebiet bereits weitestgehend versorgungstechnisch erschlossen. Die Belange der Energienutzung werden durch den Bebauungsplan nicht in besonderer Weise berührt. Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-deskriptiv.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	**Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.**
Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB	**Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	**Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.**

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-deskriptiv beschrieben und bewertet.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB	**Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.**
Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB	**Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).**

Aufgrund der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wären störfallrelevante Anlagen grundsätzlich zulässig. Diese werden jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Daher erfolgt im Weiteren keine weitergehende Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB	**Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und

[21] Erneuerbare-Energien-Gesetz / Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ERNEUTER ENTWURF

Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB **Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung wurde für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark“ erstellt. Insofern umfasst diese den Teilbereich West sowie den Teilbereich Ost. Planungsrechtlich relevante Besonderheiten werden in textlicher Form den jeweiligen Teilgebieten zugeordnet. Insofern handelt es sich bei der Beschreibung in Kap. 2.1 bei der Bezeichnung Plangebiet / Geltungsbereich immer um den Gesamtbebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark“.

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Biotope

Für den Plangebiet wurde eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen auf der Grundlage des Nutzungstypenschlüssels der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 vorgenommen. Die Zuordnung erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung am 23.03.2022 und mithilfe eines durch die Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellten Luftbildes.

Das ehemalige Kasernengelände wurde bereits fast vollständig neu bebaut. Entsprechend bestehen die vorhandenen Biotoptypen zu knapp 76,7 % aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen, wie Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen bzw. zu 79,8 % inkl. befestigter wasserdurchlässiger Flächen (vgl. Bestandsplan Biotoptypen des GOP).

Grünflächen sind in weit geringerem Maß vor allem als Parkanlagen und Hausgärten sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen an Straßen und Parkplätzen insbesondere im Ostteil vorhanden. Bäume diverser Arten und unterschiedlichen Alters finden sich im gesamten Gebiet.

Im Westteil fehlen Parkanlagen und größere Grünflächen. Hier beträgt der Anteil an nahezu bis vollständig versiegelten Flächen 87,4 %, inkl. befestigter wasserdurchlässiger Flächen ca. 89 % (vgl. Tabelle 8).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Bestand vorkommenden Biotoptypen.

ERNEUTER ENTWURF

Tabelle 5: Biotoptypen im Bestand, Benennung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung 2018

KV-Code	Nutzungstypen	Flächengröße in m²	Anteil in %
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	527	0,2
02.500	Standortfremde Hecken / Gebüsche	578	0,2
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage und strukturarme Hausgärten im besiedelten Bereich	34.645	14,0
11.321	Parkanlage	14.266	5,8
10.510 / 10.520	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Asphalt, Beton) / Nahezu versiegelte Flächen (Pflaster)	125.712	50,8
10.530	Schotter-, Kies-, und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird, inkl. Gleisanlagen im Schotterbett	7.554	3,1
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	64.146	25,9
	Gesamt	**247.428**	**100 %**

Seltene oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Teilbereich West dominierenden Biotoptypen außerhalb der versiegelten Flächen stellt dabei der Biotoptyp „Strukturarmer Hausgarten bzw. gärtnerisch gepflegte Anlage“ dar.

Gärtnerisch gepflegte Anlage / strukturarme Hausgärten im besiedelten Bereich (11.221)
Dieser Biotoptyp umfasst strukturarme Flächen, die einer regelmäßigen gärtnerischen Pflege unterliegen. Großgehölze und Gebüsche sind kaum vorhanden, es handelt sich meist um Rasenflächen, Stauden- und Kleinstrauchpflanzungen.
Die Hausgärten im Plangebiet wurden ausschließlich diesem Biotoptyp zugeordnet, da sie großteils eher strukturarm sind und auch strukturreicher angelegte Gärten noch jung und nicht ausreichend entwickelt sind für eine höhere Wertung.
Hinzu kommen vor allem Verkehrsinseln und Parkplatzeingrünungen im Gewerbegebiet im Teilgebiet West. Diese bestehen vor allem aus artenarmen Kleinstrauchpflanzungen und intensiv gepflegten, stickstoffreichen Rasenflächen.

Im GOP werden die aus ökologischer Sicht wertvollen Biotope für das gesamte Plangebiet dargestellt. Diese betreffen jedoch insbesondere den Ostteil des Plangebietes und sind daher hier nicht näher aufgeführt (es wird auf den GOP verwiesen).

Fazit:
Der überwiegende Biotoptypenbestand im Plangebiet setzt sich aus allgemein häufigen, ökologisch wenig wertvollen Siedlungsbiotopen zusammen. Hier vorkommende Gehölzstrukturen, wie Gebüsche und Hecken, sind dabei prinzipiell als höherwertig einzustufen. Im Plangebiet machen diese Strukturen jedoch nur einen sehr geringen Anteil aus.

Flora
Die Vegetation im Plangebiet besteht überwiegend aus Zierpflanzungen und Straßen- und Parkplatzbegleitgrün.

ERSTER ENTWURF

Insgesamt wurden 350 Bäume aus 33 verschiedenen Baumarten kartiert im Plangebiet kartiert. Bäume innerhalb der Privatgrundstücke wurden nicht kartiert und nur anhand der Luftbildauswertung in den Bestandsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um 54 Bäume, die überwiegend vermutlich Kleinbäume diverser Zier- und Nutzarten sind.

Im Teilgebiet West dominieren deutlich Platane (Platanus x hispanica) und Spitz-Ahorn (Acer platanoides) entlang der Straßen und auf den weitläufigen Parkplatzflächen. Hinzu kommen einige Eschen (Fraxinus excelsior), Hänge-Birken (Betula pendula) und Feld-Ahorne (Acer campestre). Dazwischen stehen ein paar Sal-Weiden (Salix caprea) und eine Serbische Fichte (Picea omorika), im Süden ist eine Baumgruppe mit Robinien (Robinia pseudoacacia) und eine Lindengruppe (Tilia spec.). Ansonsten beschränkt sich die Parkplatz- und Straßenrandbegrünung zum einen auf flächige Niedrigstrauchpflanzungen mit Fingerstrauch (Potentilla fruticosa), Spiersträuchern (Spiraea spec.), Felsenmispel (Cotoneaster spec.) und Filzhut-Heckenkirsche (Lonicera pileata). Hinzu kommen artenarme Rasenflächen mit hohem Anteil an häufigen Grasarten aus Regel-Saatgut-Mischungen und allgemein häufigen Wildkräutern, wie Gänseblümchen (Bellis perennis) und Löwenzahn (Taraxacum sect. Ruderalia).

Am Westrand grenzt das Gebiet an Felshänge. Eine Böschungssicherung in diesem Bereich ist mit Blutrotem Hartriegel (Cornus sanguinea) bepflanzt, Brombeeren (Rubus sect. Rubus) und einige heimische krautige Ruderal- und Waldrandpflanzen, wie z. B. Hufflattich (Tussilago farfara) breiten sich hier aus der Umgebung kommend aus.
Im Osten befindet sich eine Zierpflanzung mit Hainbuche (Carpinus betulus), Zierkirschen (Prunus spec), einer Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) und einer Gleditschie (Gleditsia triacanthos).

Im östlichen Teilgebiet überwiegen vor allem Baumreihen und -gruppen innerhalb der Parkanlagen und entlang der Straßen. Die Artenzusammensetzung ist vielfältiger als im Westteil. Straßenbegleitend sind vor allem Zierkirschen vorhanden, hinzu kommen drei Gleditschien, drei große, alte Stiel-Eichen (Quercus robur) und ein paar Schwedische Mehlbeeren (Sorbus intermedia) im Nordwesten. Entlang der Westendstraße im Süden setzt sich die straßenbegleitende Platanenreihe aus dem Westteil fort. Parkplatz- und Straßenbegleitgrün entsprechen der Ausprägung im westlichen Teilgebiet.

Die Parkflächen und Randwiesen um die Sportplätze sind extensiver gepflegt und weisen einen höheren Blühpflanzenanteil auf. Dieser beschränkt sich großteils ebenfalls auf allgemein häufige schnittverträgliche Arten, v. a. Weiß-Klee (Trifolium repens), Rot-Klee (Trifolium pratense) und Löwenzahn (Taraxacum officinale).

Fazit:
Insgesamt besteht die floristische Artenzusammensetzung im Plangebiet aus sehr häufigen und oft standortfremden, nicht heimischen Pflanzen, die aus ästhetischen Gründen oder aufgrund guter Verträglichkeiten in Hinblick auf den Klimawandel und Stadtklima ausgewählt wurden. Allerdings bestehen jüngere Parkplatzbepflanzungen u. ä. großteils aus heimischen Ahornarten statt Platanen, was positiv zu werten ist. Natürliche oder naturnahe Vegetationsgesellschaften finden sich im Plangebiet nicht.
Da das Plangebiet insgesamt stark versiegelt ist, kommt den Grünflächen dennoch eine hohe Bedeutung zu. Besonders die unversiegelten Parkanlagen und der umfängliche Baumbestand insgesamt sind für das Plangebiet bedeutsam. Insgesamt wird das Schutzgut

FREIER ENTWURF

Flora als mäßig wertvoll eingestuft, da naturnahe Vegetationsgesellschaften mit höherem ökologischem Wert nicht vorhanden sind.

Fauna / Artenschutz

Da im Zuge der Planung die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht auszuschließen ist, wurde für die besonders relevanten Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zwischen dem 28.01.2022 und 01.08.2022 eine Bestandserfassung durchgeführt. Betrachtet wurde der gesamte Bereich des „Wohn- und Gewerbeparks Westend“.

Ziel hierbei ist darzustellen, inwieweit durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG betroffen sind und welche Maßnahmen ggf. bezüglich der besonders oder streng geschützten Arten zur Vermeidung der Betroffenheit oder zur Minimierung bzw. zum Ausgleich notwendig werden.

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der wichtigsten Ergebnisse. Ausführlich ist dies im GOP, inkl. Verteilung der festgestellten Arten in Karten, dargestellt.

Baumhöhlen

Die Kartierung von Baumhöhlen und -spalten, die potenziell Vögeln als Nistort oder Fledermäusen als Quartier dienen können, erfolgte vor dem Laubaustrieb am 28.01.2022. Im Gebiet sind keine Spechtlöcher, Spalten und ausgefaulte Stamm- und Astabbrüche vorhanden, die als Brutplatz für Höhlenbrüter oder als Quartier für Fledermäuse geeignet sind. Die meisten Bäume sind entweder jung, gut gepflegt, oder sie wurden, wie der alte Baumbestand um ein ehemaliges Fitnesscenter, das im Laufe der Untersuchung abgerissen wurde, gefällt. Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten finden sich vereinzelt in Hausgärten im Gebiet.

Vögel

Die Begehungen zur Erfassung der Vögel fanden am 28.01., 07.03., 29.04., 31.05., 24.06. und 01.08.2022 statt. Ziel dieser Erhebungen war die Ermittlung der Avifauna zur Brutzeit, wobei Beobachtungen von Durchzüglern und Gästen mitberücksichtigt wurden. Eine spezielle Suche nach Durchzüglern wurde für das Gebiet nicht durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Sichtbeobachtung sowie Verhören der Rufe und Gesänge. Während der Begehungen wurden alle nachgewiesenen Vogelarten protokolliert und ihr Status im Untersuchungsgebiet anhand ihres Verhaltens und der Habitatbedingungen ermittelt. Dabei erfolgte eine quantitative Kartierung der Brutvorkommen aller wertbestimmenden Arten, wozu Brutvogelarten mit einer akuten Gefährdungseinstufung auf der hessischen oder deutschen Roten Liste sowie alle gemäß BNatSchG bzw. BArtSchV als „streng geschützt“ eingestuften Arten sowie die Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie gerechnet werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 26 Vogelarten beobachtet. Sechs davon waren Gastvögel, die das Gebiet als Nahrungsgebiet aufsuchten. Weitere fünf Arten wurden als Überflieger beobachtet, ohne dass eine Beziehung zum Plangebiet festgestellt wurde. Ein Trupp Bluthänflinge (*Linaria cannabina*) wurde einmal im Osten des Plangebiets in Bäumen beobachtet, ein Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) wurde beim Insektenfang in einem Baum an der Westendstraße registriert. Elstern (*Pica pica*) zogen gelegentlich durch das Gebiet und ließen sich in Bäumen und auf Dächern nieder, ebenso Straßentauben (*Columba livia* f. *domestica*). Vogelarten, die das Gebiet ausschließlich überflogen, waren Kolkrabe (*Corvus corax*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Rotmilan (*Milvus milvus*).

ERSTENTWURF

Von den folgenden 15 Vogelarten wurden Bruten bzw. Brutreviere registriert: Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Chloris chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochrurus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rabenkrähe (*Corvus corone),* Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).
Unter „bemerkenswerte Arten“ werden hier die Arten gefasst, die entweder in den Roten Listen und Vorwarnlisten Hessens oder Deutschlands aufgeführt sind, sich nicht in einem „günstigen“ Erhaltungszustand in Hessen befinden oder die nach dem BNatSchG streng geschützt sind.

Bei den Gastvögeln war der Bluthänfling eine bemerkenswerte Art, da er sich in einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand in Hessen befindet. Weitere Arten, die als Überflieger beobachtet wurden, wie Mauersegler, Mehlschwalbe und Rotmilan, befinden sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Die einzigen bemerkenswerten Arten der Brutvögel waren der Haussperling und Stieglitz, die sich ebenfalls in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden.

Tabelle 6: Liste der 2022 im Plangebiet festgestellten Vogelarten

Deutscher / Wissenschaftlicher Name	Vorkommen	E	BN	EAV	VSR	RLD	RLH
Amsel *Turdus merula*	BV	G	b		a	*	*
Bachstelze *Motacilla alba*	BV	G	b		a	*	*
Blaumeise *Cyanistes caeruleus*	BV	G	b		a	*	*
Bluthänfling *Linaria cannabina*	GV	Us	b		a	3	3
Buchfink *Fringilla coelebs*	BV	G	b		a	*	*
Elster *Pica pica*	GV	G	b		a	*	*
Grauschnäpper *Muscicapa striata*	GV	G	b		a	V	*
Grünfink *Chloris chloris*	BV	G	b		a	*	*
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*	BV	G	b		a	*	*
Haussperling *Passer domesticus*	BV	Uu	b		a	*	V
Kleiber *Sitta europaea*	GV	G	b		a	*	*
Kohlmeise *Parus major*	BV	G	b		a	*	*
Kolkrabe *Corvus corax*	ÜF	G	b		a	*	*
Mauersegler *Apus apus*	ÜF	Uu	b		a	*	*
Mäusebussard *Buteo buteo*	ÜF	G	s	A	a	*	*
Mehlschwalbe *Delichon urbicum*	ÜF	Uu	b		a	3	3
Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*	BV	G	b		a	*	*
Rabenkrähe *Corvus corone*	BV	G	b		a	*	*
Ringeltaube *Columba palumbus*	BV	G	b		a	*	*
Rotkehlchen *Erithacus rubecula*	BV	G	b		a	*	*
Rotmilan *Milvus milvus*	ÜF	Uu	s	A	I, a	*	V
Singdrossel *Turdus philomelos*	BV	G	b		a	*	*
Star *Sturnus vulgaris*	GV	G	b		a	3	*
Stieglitz *Carduelis carduelis*	BV	Uu	b		a	*	V
Straßentaube *Columba livia* f. *domestica*	GV	*				nb	nb
Zilpzalp *Phylloscopus collybita*	BV	G	b		a	*	*

ENTWURF

V = Vorkommen (BV = Brutvogel, GV = Gastvogel, Ü = Überflieger)
E = Erhaltungszustand nach Werner et al. 2014 (G = günstig, Uu = ungünstig-unzureichend, Us = ungünstig-schlecht, * = Neozoe/Gefangenschaftsflüchtling oder Art mit unklarem Status als Brutvogel ohne Bewertung des Erhaltungszustandes)
BN = Bundesnaturschutzgesetz (s = streng geschützt, b = besonders geschützt)
EAV = EG Artenschutzverordnung (A = Anhang A)
VSR = Vogelschutzrichtlinie (I = Anhang I, a = allgemein geschützt)
RLD = Rote Liste Deutschland (Ryslavy et al. 2021)
Kategorien: 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste, * = Ungefährdet, nb = nicht bewertet
RLH = Rote Liste Hessen (VSW & HGON 2016)
Kategorien: 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste, * = Ungefährdet, nb = nicht bewertet

Bemerkenswerte Arten
Als bemerkenswerte Vogelarten sind solche zu bewerten, die entweder in den Roten Listen, ein-schließlich der Vorwarnlisten aufgeführt, bzw. nach dem BNatSchG „streng geschützt“ sind. Alle einheimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutzrichtlinie allgemein und nach dem BNatSchG „besonders“ geschützt.

Die beiden Arten Haussperling und Stieglitz sind aufgrund von Brutnachweisen im Gebiet näher beschrieben. Die übrigen sechs Arten sind entweder lediglich Überflieger ohne anzunehmenden Bezug zum Gebiet oder Nahrungsgäste, für die aufgrund des insgesamt geringen Nahrungsangebots ebenfalls kein nennenswerter Gebietsbezug anzunehmen ist, v. a. im wenig begrünten westlichen Teilbereich.

Während der Erhebungen wurden immer wieder Haussperlinge in kleinen Trupps in Gebüschen bei der Nahrungssuche beobachtet. Eine Sperlingskolonie mit wahrscheinlich drei Brutpaaren befindet sich im Gebäude der Entsorgungsfirma Panse Wetzlar/Indaver-Group im Westteil des Gebiets.

Der Stieglitz wurde regelmäßig in Trupps auf dem Gelände beobachtet. Ein Nest wurde im Winter auf dem Parkplatzgelände westlich der ehemaligen Kommandantur beobachtet, wo die Art auch in der Brutzeit immer wieder beobachtet wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Art regelmäßig im Plangebiet als Brutvogel vorkommt.

Der Rotmilan wurde einmal und der Mauersegler gelegentlich in großer Höhe über dem Geltungsbereich beobachtet. Für letzteren wurden keine Brutplätze im Gebiet festgestellt und es wurde auch kein Gebietsanflug im Allgemeinen beobachtet werden. Für den Rotmilan hat das Gebiet grundsätzlich keine Habitateignung.

Die Mehlschwalbe ist Durchzügler und Gastvogel im Untersuchungsraum. Als Brutvogel ist die Art an den Wohnhäusern außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Der Bluthänfling und der Grauschnäpper wurden als Gastvögel beobachtet. Neststandorte sind in der weiteren Umgebung möglich, im Gebiet wurden keine festgestellt. Die Arten wurden ausschließlich im Ostteil des Untersuchungsgebiets beobachtet, im Bereich der Parkflächen und Gärten.

Bewertung:
Das heterogen bebaute Untersuchungsgebiet mit Einfamilienhäusern bis Blockbebauungen und Hausgärten, Gewerbebauten, Parkplätzen und Freiflächen mit einem überwiegend jungen und gepflegten Baumbestand bietet allgemein häufigen Vogelarten des Siedlungsbereichs Brutmöglichkeiten. Seltene und störungsempfindliche Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Für die bemerkenswerten Gastvogelarten Bluthänfling und Grauschnäpper hat

ENTWURF

der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung, Habitateignung bestünde möglicherweise für den Grauschnäpper im Bereich der Parkanlagen und Gärten, die aber keine Besonderheit im Vergleich zu den Wohngebieten der Umgebung darstellen. Aufgrund der überwiegend allgemein häufigen Vogelarten hat der östliche Teilbereich keine herausragende Bedeutung für die Avifauna. Im Vergleich zu den Ge-werbeflächen im Westteil und im südlichen Bereich sind die Garten- und Parkflächen im Nordosten jedoch höherwertiger.

Haussperlinge finden besonders an den Dächern der größeren Gebäude der Gewerbebetriebe Einschlupf- und Nistmöglichkeiten. Davon abgesehen hat der westliche Teilbereich eine geringe Wertigkeit für die Artengruppe, zumal das Nahrungsangebot für potenzielle Brutvögel sehr gering ist.

Durch die starke Bautätigkeit im Bebauungsplangebiet hat sich die Vogelfauna im Vergleich zu den Untersuchungen und Einschätzungen 2011 (IBU 2012) und 2016 (Regioplan 2016a, 2016b) verändert. Dort wurden für 2012 als Brutvögel Arten, wie Türkentaube (Streptopelia decaocto), Girlitz (Serinus serinus), Goldammer (Emberiza citrinella) und Zaunkönig (Troglodytes troglodytes), genannt, die 2016 schon nicht mehr beobachtet wurden. Manche Arten wurden als Gastvogel aufgeführt und 2022 nicht mehr festgestellt.

Fledermäuse
Im Rahmen der Detektoruntersuchungen 2022 wurden von den 22 in Hessen nachgewiesenen Fledermausarten [inkl. Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus) und Nymphenfledermaus (Myotis alcathoe) AGFH (1994, 2002)] im Untersuchungsgebiet insgesamt fünf Fledermausarten festgestellt.

Für die Erfassung des Arteninventars und zur Ermittlung der Flugaktivitäten von Fledermäusen wurden in den Abend- bzw. Nachtstunden Begehungen mit einem Ultraschalldetektor durchgeführt. Die Detektorerfassung begann in der frühen Abenddämmerung, um potenziell früh fliegende Arten (z. B. Nyctalus spec.) zu verhören und um Sichtbeobachtungen zu ermöglichen. Die Erfassungen erfolgten am 31.05., 24.06. sowie 01.08.2022. Am 31.05.2022 wurde zudem auch der südlich liegende und als Winterquartier für Fledermäuse bekannte Stollen untersucht.

Fledermäuse kommen in fast allen Lebensräumen vor, insbesondere in Wäldern und an Gewässern sind Fledermäuse zu erwarten. Bei den Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Quartiere, weder in den Bäumen (keine geeigneten Quartiere vorhanden) noch in den Gebäuden des Plangebietes gefunden. Der überwiegende Teil der Individuen kommt aus dem südlich angrenzenden Waldbereich und quert bzw. überfliegt das Plangebiet bei den Nahrungsflügen zum nahen Lahnufer.

Am häufigsten ist hier, wie in den meisten Untersuchungen, die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), ein typischer Bewohner des Siedlungsbereichs. Die erfassten Rufe verteilen sich nahezu über das ganze Untersuchungsgebiet. Quartiere im Untersuchungsgebiet sind potenziell vorhanden. Diese können sich im gesamten Untersuchungsgebiet in Einfamilienhäusern bis zu großen Industriebauten befinden, ebenso wie im angrenzenden Wald und den südlich gelegenen Stollen / Bunkeranlagen.

Wesentlich seltener und auch bevorzugt im Siedlungsbereich lebt die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), die 2011 einmal im Plangebiet festgestellt wurde (IBU 2012), 2022 aber nicht registriert werden konnte. Der Große Abendsegler (Nyctalus noctula), der als

ERSTER ENTWURF

zweithäufigste Art registriert wurde und der Kleine Abendsegler (Nyctalus leisleri) können bei ihren Nahrungsflügen große Strecken zurücklegen. Sie wurden als Überflieger festgestellt, die offenbar das Plangebiet bei ihren Flügen zu den Nahrungsgebieten überfliegen, welche sich vermutlich entlang der Lahn und der Lahnaue befinden. Die Quartiere sind in den umliegenden Laubwäldern anzunehmen.

Die nächsthäufige Art ist die Wasserfledermaus (Myotis daubentonii), die auch 2011 (IBU 2012) bereits mehrfach festgestellt wurde. Auch bei dieser Art ist eine Beziehung zur Lahn als Jagdgebiet zu vermuten. Die Wasserfledermaus wurde in geringer Zahl bei allen Begehungen und mit der Horchbox nachgewiesen. Vermutlich durchfliegt die Art das Gebiet, um an die Lahn zu gelangen.

In geringer Zahl wurde mit acht Aufnahmen die Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) nachgewiesen. Die Rauhautfledermaus ist eine Zugfledermaus und vermehrt sich nicht in Hessen. Überwiegend wird sie in der Zugzeit im Frühjahr und Herbst angetroffen. Die Rauhautfledermaus wurde in geringer Zahl bei den Begehungen und auch mit den Horchboxen aufgenommen.

Die unmittelbar benachbarten Quartiere in den alten Stollen wurden nach den Angaben der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz in Hessen Lahn-Dill-Kreis (Köttnitz & Schäfer 2021, übermittelt durch die UNB) in den Jahren 2002-2021 bei 14 Kontrollen im Zeitraum von Ende November bis Mitte März überwiegend von Braunen Langohren (*Plecotus auritus*) genutzt. Hinzu kamen u. a. wenige Bechsteinfledermäuse (*Myotis bechsteinii*), Graue Langohren *(Plecotus austriacus)* sowie einzelne Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus / M. brandti,* Unterscheidung anhand der Rufe nicht möglich). Die Artenzusammensetzung und Häufigkeiten sind damit deutlich verschieden zu denen in der Vegetationsperiode. An- und Abflüge durch das Plangebiet sind zu den Wanderungszeiten zu Beginn und Ende des Winterschlafs im Herbst und Frühling möglich und wahrscheinlich.

Die unmittelbar benachbarten Quartiere in den alten Stollen wurden nach den Angaben der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz in Hessen Lahn-Dill-Kreis (Köttnitz & Schäfer 2021, übermittelt durch die UNB) in den Jahren 2002-2021 bei 14 Kontrollen im Zeitraum von Ende November bis Mitte März überwiegend von Braunen Langohren (Plecotus auritus) genutzt. Hinzu kamen u. a. wenige Bechsteinfledermäuse (Myotis bechsteinii), Graue Langohren (Plecotus austriacus) sowie einzelne Bartfledermäuse (Myotis mystacinus / M. brandti, Unterscheidung anhand der Rufe nicht möglich). Die Artenzusammensetzung und Häufigkeiten sind damit deutlich verschieden zu denen in der Vegetationsperiode. An- und Abflüge durch das Plangebiet sind zu den Wanderungszeiten zu Beginn und Ende des Winterschlafs im Herbst und Frühling möglich und wahrscheinlich.

Tabelle 7: Liste der 2022 festgestellten Fledermausarten im Plangebiet

Schutz und Gefährdung								
BNG		FFH		RLH	RLD	EHZ	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
s	b	II	IV					
X	**X**		**X**	**3**	*****	**FV**	***Myotis daubentonii***	**Wasserfledermaus**
X	**X**		**X**	**2**	**D**	**U1**	***Nyctalus leisleri***	**Kleiner Abendsegler**
X	X		X	3	V	U2	*Nyctalus noctula*	Großer Abendsegler
X	**X**		**X**	**2**	*****	**xx**	***Pipistrellus nathusii***	**Rauhautfledermaus**
X	X		X	3	*	FV	*Pipistrellus pipistrellus*	Zwergfledermaus

Schutz und Gefährdung:
BNG = Angabe des Schutzstatus: b = besonders geschützt, s = streng geschützt

ERSTENTWURF

FFH = FFH-Richtlinie der EU: Angabe der Arten der Anhänge II oder IV
RLH = Einstufung in der Roten Liste Hessens (Kock & Kugelschafter 1996)
RLD = Einstufung in der Roten Liste Deutschlands (Meinig et al. 2020)
Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet # = nicht aufgeführt
EHZ = Erhaltungszustand in Hessen nach HLNUG (2019) (FV = günstig, U1 = unzureichend, U2 = schlecht, xx = unbekannt)

Bewertung:
Das Plangebiet ist für die Zwergfledermaus ein typisches Quartiers- und Jagdgebiet. Allerdings sind keine konkreten Quartiere aus dem Plangebiet bekannt. Zumindest Zwischenquartiere sind in den Gebäuden nicht auszuschließen. Gleiches gilt für die wesentlich seltener im Plangebiet erfasste Rauhautfledermaus, bei der Quartiere in Hausspalten zwar weniger wahrscheinlich, aber dennoch möglich sind. Hinsichtlich des strengen Artenschutzes ist deshalb insbesondere bei Abbrucharbeiten intensiv nach Quartieren zu suchen, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG zu verhindern. Die bevorzugte Nutzung bestimmter Bereiche zeigt sich bei der Zwergfledermaus, die hauptsächlich in Park- und Parkplatzbereichen mit vielen, meist jungen Bäumen bzw. am angrenzenden Waldrand an der Westendstraße auf Nahrungssuche geht. Die Rauhautfledermaus wurde nur vereinzelt im westlichen Teilbereich nachgewiesen. Bei Wasserfledermäusen und den beiden Abendseglern sind Quartiere an Gebäuden sehr unwahrscheinlich.

Das Plangebiet besitzt ein geringwertiges Quartiersangebot für Fledermäuse. Die meisten Arten ruhen bevorzugt im Wald, auch die häufigen Zwergfledermäuse sind dort genauso anzutreffen wie an Häusern. Als Jagdhabitat ist das Gebiet ebenfalls nicht von großem Wert, die weniger lichtscheuen Arten (z. B. die Zwergfledermaus) nutzen Siedlungsstrukturen zwar gezielt zur Jagd, aufgrund des geringen Grünvolumens, besonders im Westteil, ist das Insektenaufkommen aber ebenfalls als gering einzustufen.

Reptilien
Am 31.05., 24.06. und 01.08.2022 wurde nach Reptilien gesucht. Dabei wurden bei sonnigem Wetter insbesondere besonnte Strukturen auf Freiflächen, Böschungen, Gebäuderänder, Geästhaufen und lückig bewachsene Ruderalflächen abgesucht.

Von der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind aus dem Jahr 2011 Funde bekannt (IBU 2012). Bereits 2016 wurde die Art nicht mehr gefunden (Regioplan 2016). Auch in 2022 konnten trotz der Nachsuche keine Nachweise erbracht werden. Auch andere Reptilienarten wurden nicht festgestellt. Vorkommen der besonders geschützten Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und der Ringelnatter (*Natrix* [Superspezies *natrix*]) sind in Gärten und Randbereichen möglich, aber unwahrscheinlich.

Bewertung
Das Gebiet hat insgesamt keine Eignung für Reptilien mehr. Die bis 2011 festgestellten Vorkommen sind mittlerweile vollständig überbaut. Strukturell geeignete Bereiche, wie unverbaute Böschungen im Süden und Südwesten des Gebiets bzw. daran angrenzend (Abbildung 27), sind nach Norden und Nordosten exponiert und damit für thermophile Arten, wie z. B. die Zauneidechse, ungeeignet. Ruderalflächen mit besonnten Randbereichen (Abbildung 28) sind vereinzelt vorhanden, haben aber keine Anbindung zu geeigneten Anschlussbiotopen. Im Rahmen der Neubebauung, auch im Umfeld des Geltungsbereichs, entstanden und entstehen zahlreiche Gabionen und Schotterfelder, gleichzeitig hat sich aber der Bestand an Hunden und Katzen im Gebiet vermehrt, wodurch es kaum eine

ERSTENTWURF

Eignung für Reptilien aufweist. Das Gebiet ist als Lebensraum für die Zauneidechse nicht mehr geeignet.

Fazit
Die Fauna im Plangebiet ist in ihrem Artenbestand typisch und durchschnittlich für derartige Areale im städtischen Innenbereich, im westlichen Teilbereich aber eher artenarm. Baumhöhlen und -nischen, die insbesondere für Vögel und Fledermäuse wertvolle Strukturen darstellen, sind kaum vorhanden, da in weiten Bereichen aufgrund von Neubebauung und Sanierung alte Gehölze fehlen. Ausnahmen bilden die Altbaubereiche mit einem weit entwickelten Grünbestand.

Biologische Vielfalt
Aufgrund der intensiven anthropogenen Überprägung ist die Biotopqualität und -diversität innerhalb des Plangebiets gering und die Artenvielfalt entsprechend eingeschränkt. Entsprechend ist daher mit keiner besonderen Relevanz für die biologische Vielfalt (Artenvielfalt und Vielfalt der Ökosysteme) zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen und stellen vielfältige und lebenswichtige Funktionen für den Naturhaushalt bereit. Das Bundesboden-schutzgesetz legt den Schwerpunkt v. a. auf den vorsorgenden Bodenschutz und den Schutz der vielfältigen Bodenfunktionen wie Bereitstellen von Lebensraum, Regelung des Wasserkreislaufs, Filter, Puffer und Speicher für Nährstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Hauptziele des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauleitplanung sind die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und vornehmlich Flächen mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich ist die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen soweit möglich zu vermeiden (LABO 2009).

ERNEUTER ENTWURF

Relief und Geomorphologie

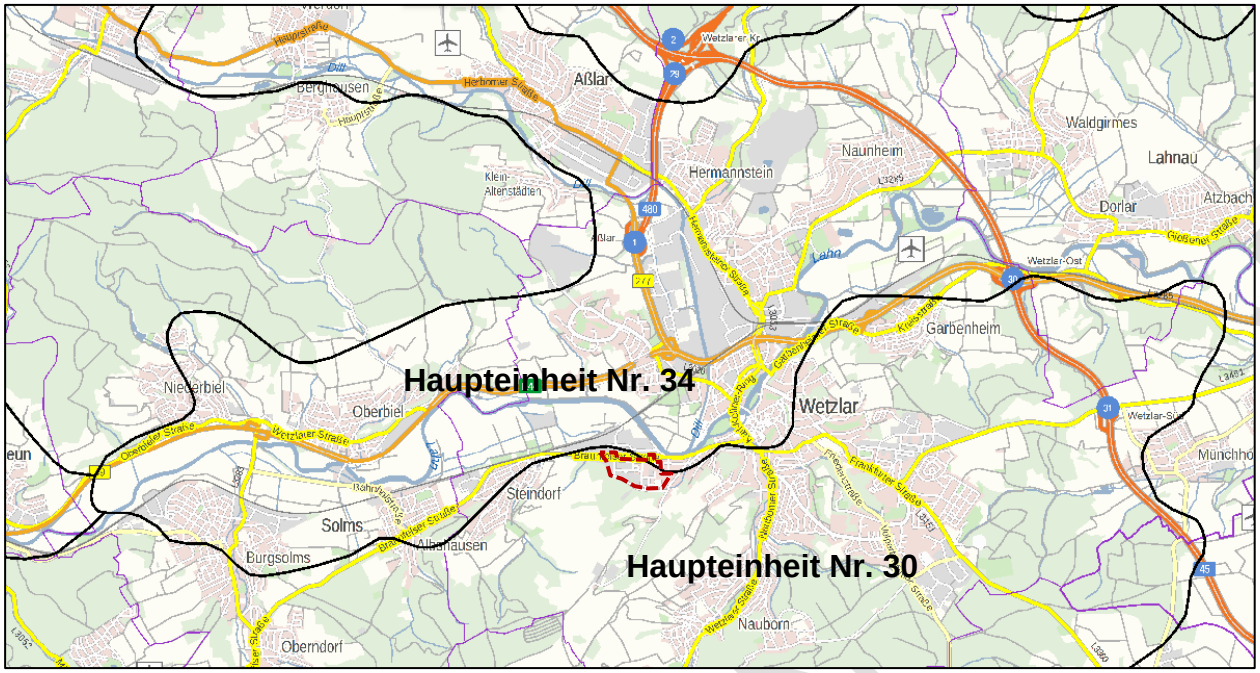


Abbildung 151514: Naturräumliche Haupteinheiten im Bereich des Plangebietes, Auszug aus dem Natureg Viewer, verändert (HMUKLV 2021) (schwarze Umrandung – Begrenzung des Naturraums, rot gestrichelt – Lage des Bebauungsplans Nr. 279 gesamt)

Das Relief des Geltungsbereichs steigt Richtung Süden auf bis zu ca. 150 m ü. NN an. Außerhalb des Geltungsbereichs steigt das Gelände weiter auf bis zu 290 m ü. NN an und formt mit hügelig bewegtem Relief den Weinberg von Wetzlar.

Aus geologischer Sicht liegt Wetzlar und damit auch das Plangebiet „am südöstlichen Rand des Rheinischen Schiefergebirges in dessen Haupteinheiten [Nr. 34] Lahnmulde und Gießener Grauwackendecke. Diese Störungszone besitzt einen komplexen Aufbau aus Tonschiefern, Sandsteinen, Quarziten und Kalksteinen mit entsprechenden Hebungen, Bruchlinien und Verwerfungen“ (HLNUG 2021b).

Geologie/Boden

Im Plangebiet stehen quartäre, ungegliederte Auensedimente aus alluvial abgelagertem Lehm, Sand und Kies an. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Lahnaue treten v. a. Vega mit Gley-Vega auf, die aus lehmigen Sanden und Schluffen mit moorigen Anteilen bestehen. Diese Aueböden zählen zu den eher seltenen Böden. Lediglich in einem schmalen Streifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze gehen die Aueböden in Braunerden mit Regosolen und Rankern über (HMUKLV & Stadt Wetzlar 2020).

Im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar werden die Bodenfunktionen der noch unversiegelten Bereiche innerhalb des Plangebietes insgesamt sehr hoch und lediglich der schmale Streifen entlang der südlichen Westendstraße sehr gering bewertet. Demnach besitzen die Böden im Plangebiet u. a. ein hohes Ertragspotential, ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen, ein mittleres Wasserspeichervermögen und ein mittleres Biotopentwicklungspotential. Es kommen jedoch keine besonders schützenswerte oder Böden mit Archivfunktion vor (HMUKLV & Stadt Wetzlar 2020).

ENTWURF

Damit sind gemäß Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar die Böden im Plangebiet qualitativ hochwertig und zu schützen. Sie sollten von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Durch die vorangegangenen Nutzungen ist jedoch nicht mehr mit dem Vorhandensein eines natürlichen Bodengefüges zu rechnen. Schon historische Luftbilder aus dem Jahr 1933 zeigen das Plangebiet umfassend bebaut. Auch heute ist das Plangebiet weiterhin zu einem sehr hohen Anteil bebaut und versiegelt, weshalb die natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Standort für Vegetation, Beitrag zum Wasserkreislauf etc.) nur noch in den wenigen unversiegelten Bereichen erfüllt werden können. Die ohnehin nur zu einem geringen Anteil noch vorhandenen unbebauten Bodenflächen beschränken sich hauptsächlich auf viele fragmentarisch verteilte Kleinflächen, die aufgrund dessen einem hohen Grad an Randeinwirkungen ausgesetzt sind und daher vermutlich keine höhere Funktionalität für das Schutzgut Boden mehr erfüllen können. Lediglich im Bereich der wenigen ausgedehnteren und zusammenhängenden Grünflächen treten noch größere unversiegelte Bereiche auf.

Insgesamt sind aufgrund der aktuell gewerblichen Flächennutzungen im Teilbereich West im Plangebiet ca. 89 % und innerhalb der Baugebiete ca. 88 % der Flächen versiegelt.

Fazit

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet zwar ursprünglich durch seine Lage in der Lahnaue einen hochwertigen Aueboden auf (Vega), durch die langjährige intensive anthropogene Überprägung (Nutzung als Kaserne) wurde die Bodenstruktur mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit jedoch auch tiefreichender verändert. Daher ist im Plangebiet nicht mehr oder nur noch in sehr geringem Maße mit dem Vorkommen des ursprünglich vorhandenen Bodens bzw. Bodengefüges zu rechnen. Damit kann dem Boden innerhalb des Plangebiets qualitativ nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen werden. Aufgrund des geringen Flächenanteils unversiegelter Böden im Plangebiet ist jedoch jede unversiegelte Fläche von hoher Bedeutung für die Erfüllung von Bodenfunktionen.

ERNEUTER ENTWURF

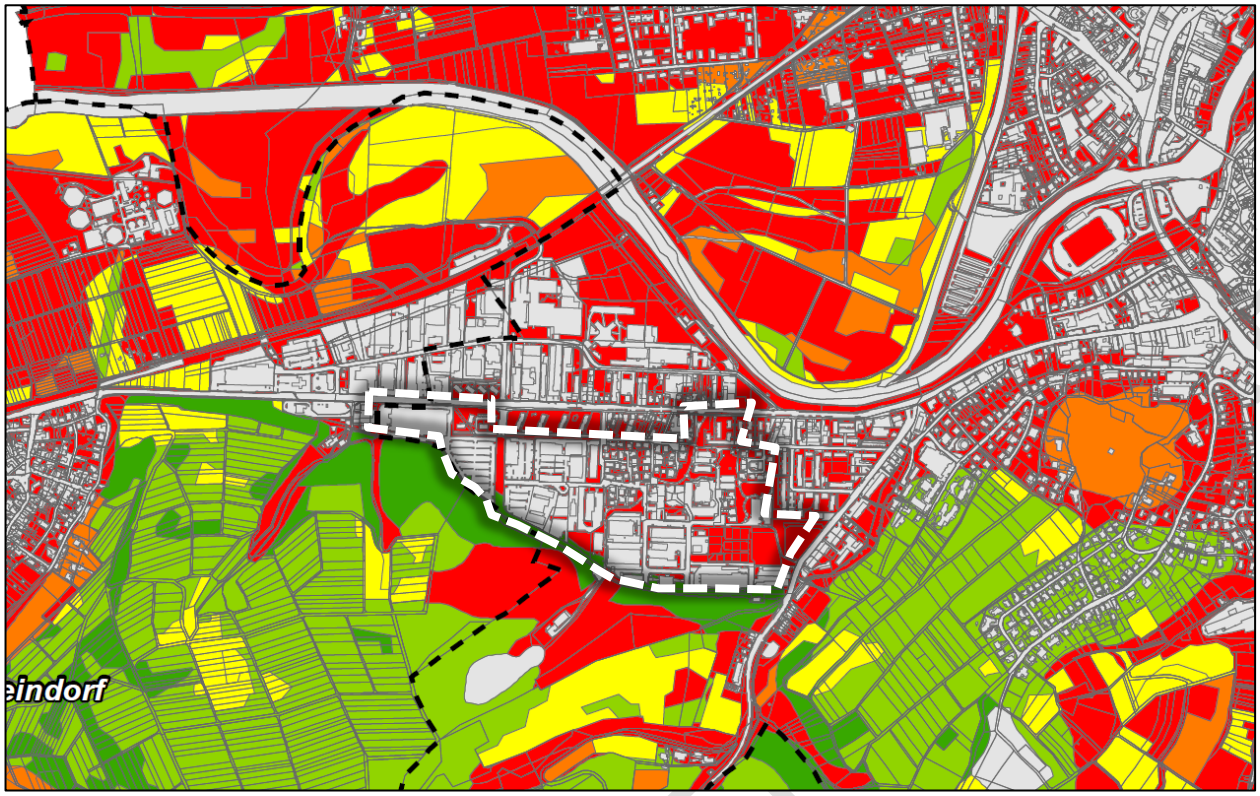


Abbildung 161615: Auszug Bodenbewertungskarte Gesamtbewertung aus dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar, verändert (HMUKLV & Stadt Wetzlar 2020)

Gesamtbewertung

- keine Bewertung
- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Weiß gestrichelt - Lage des Plangebietes

Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Bei der Fläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne handelt es sich um einen Altstandort, der als altlastverdächtige Fläche unter der Nr. 532.023.090-001.701 in der Altflächendatei eingestuft ist. Aufgrund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf dem ehemaligen Kasernengelände mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

ENTWURF

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordi-naten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung: Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemer-kung
532.023.090-001.701	Wetzlar / Wetzlar	Braunfelser Straße UTM / Ost: 32463160	Altstandort / Kaserne	4	Altlasten-verdächtige Fläche
		UTM / Nord: 5599679			

Abbildung 17~~16~~: Eintrag in die Altflächendatei als Teil des Boden-informationssystems (RP Gießen, 2022)

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Kasernenfläche wurden verschiedenste Untersuchungen durchgeführt und tlw. in Vorbereitung der Folgenutzungen auch Sanierungen vorgenommen. Das Risiko aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes erarbeitet und ergriffen wurden, Altlasten anzutreffen wird durch das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar jedoch als gering angesehen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weiterhin lokale Restbelastungen, die aus der ehemaligen militärischen Nutzung stammen und an Auffüllungen gebunden sind, vorliegen. Bei Eingriffen in den Boden wird die fachgutachterliche Begleitung empfohlen. Aushubmaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen.

Auf einem benachbarten Flurstück (36/3 Flur 52) sind zudem zwei sanierte Grundwasserschadensfälle im System (FIS AG) registriert. Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises empfiehlt bei Bodenarbeiten grundsätzlich auf Veränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten.

Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Bombenabwurfgebiet, wobei der Teilbereich West außerhalb dieses Bereiches liegt. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass Kampfmittel vorhanden sein können. Wurden bereits nach Kriegsende bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. fünf Metern im Rahmen einer Bebauung durchgeführt, sind in diesem Bereich keine Kampfmittelräummaßnahmen mehr erforderlich. In allen anderen Bereichen innerhalb der rot schraffierten Fläche sind die nach aktuellem Stand der Technik gebotenen Sondierungen und Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. (RP Darmstadt 2022) Das Bombenabwurfgebiet befindet sich ausschließlich im Ostteil des Plangebiets.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Fließgewässer / Oberflächengewässer
Im Plangebiet und im Teilbereich West sind keine natürlichen, stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Im Umfeld fließt nördlich des Plangebiets die Lahn, die aufgrund ihres mäandernden Verlaufs punktuell bis auf ca. 90 m an die Geltungsbereichsgrenze heranreicht. Das Plangebiet ist hier durch vorhandene Siedlungsbebauung und die Braunfelser Straße räumlich von der Lahn getrennt, nördlich der Braunfelser Straße befindet sich zudem ein Schutzdeich

ERWEITERTER ENTWURF

entlang der Lahn. Das Gebiet liegt außerhalb des Überschwemmungs- und Abflussgebiets der Lahn, lediglich bei hundertjährigen und extremen Hochwasserereignissen können Überschwemmungen auftreten (s. u. Überschwemmungsgebiete).

Im Osten verläuft außerhalb des Plangebietes von Süd nach Nord der Mannhäuserbach. In Höhe der südlichen Westendstraße fließt der Bach in einigem Abstand entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zum Magdalenenhäuser Weg. Westlich des Geltungsbereichs verläuft ein kleines Fließgewässer in ca. 70 m Entfernung von Süden kommend Richtung Lahn. In beiden Fällen liegen die Gewässer tiefer als das Plangebiet, Überschwemmungsgefahren gehen von ihnen nicht aus.

Grundwasser / natürlicher Wasserkreislauf

Die Güte und Menge des Grundwassers hängt von den hydrogeologischen Verhältnissen ab. Das Plangebiet liegt im Bereich des hydrogeologischen Teilraums Lahn-Dill-Gebiet des Rheinischen Schiefergebirges, welches zum hydrogeologischen Großraum West- und Mitteldeutsches Grundgebirge gehört. Aufgrund seiner Lage im Lahntal gehört das Plangebiet zur Hydrologischen Einheit der Auensedimente (HLNUG 2021b).

Die im Plangebiet anstehende Gesteinsarten sind Sedimente und Lockergestein, welche geochemisch aus einem silikatischen Gesteinstyp bestehen. Aufgrund der Porenhohlräume besitzt das anstehende Gestein eine Funktion als Grundwasserleiter mit einer mittleren bis mäßigen Durchlässigkeit. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung in diesem Bereich ist sehr gering (weniger als ein Jahr) (HLNUG 2021a). Im Plangebiet gibt es kein bedeutendes Grundwasservorkommen und auch die mittlere jährliche Grundwasserneubildung ist mit 40 mm/a sehr gering (GDI-BGR, 2021).

Der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet ist in den bebauten Bereichen, Gebäude, Straßen, versiegelte Flächen, deutlich gestört. Lediglich im Bereich der privaten Grünflächen, der Parkanlage sowie den bisher unbebauten Grundstücken können Verdunstung und Versickerung noch weitgehend ungestört stattfinden.

Im Rahmen von Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden Ende der 1990er Jahre an zwei Grundwassermessstellen im Umfeld der ehemaligen Tankstelle teils ganz erhebliche Überschreitungen des Sanierungsschwellenwertes für den Parameter ∑ BTEX ermittelt, worauf ein Sanierungsbedarf für den Grundwasserpfad festgestellt wurde (Schreiben des RP Gießen Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar vom 02.03.1999). Im Rahmen einer zweiten Analysephase wurden Analysen auf LHKW, BTX und MKW durchgeführt. Hierbei lagen die LHKW-Konzentrationen deutlich unter bzw. an einem Kontrollpegel geringfügig über dem Prüfwert der Grundwasser-VwV. Die für BTX und LHKW analysierten Konzentrationen waren unauffällig. „Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist die in 1997/98 im Bereich der beiden Tankstellen B 28 und B 31 festgestellte Grundwasserverunreinigung durch Verdünnungseffekte offensichtlich soweit reduziert worden, dass sich Sanierungsmaßnahmen nunmehr erübrigen.“ Zunächst wurde eine Überwachung der Grundwassersituation zumindest bis 2002 für erforderlich gehalten. (Schreiben des RP Gießen Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar vom 09.11.2000) Informationen, ob diese durchgeführt und welche Ergebnisse dabei ermittelt wurden, liegen nicht vor.

Die derzeit bestehende Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das Kanalnetz.

ENTWURF

Fazit
Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser und den Wasserhaushalt ist insgesamt gering.

Überschwemmungsgebiete
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach Darstellung des Hochwasser-Risiko-Management-Planes ist es jedoch möglich, dass das Plangebiet bei einem durchschnittlich einmal in 100 Jahren auftretenden (HQ_{100}) oder extremen (HQ_{extrem}) Hochwasserereignis in Teilen überflutet wird.

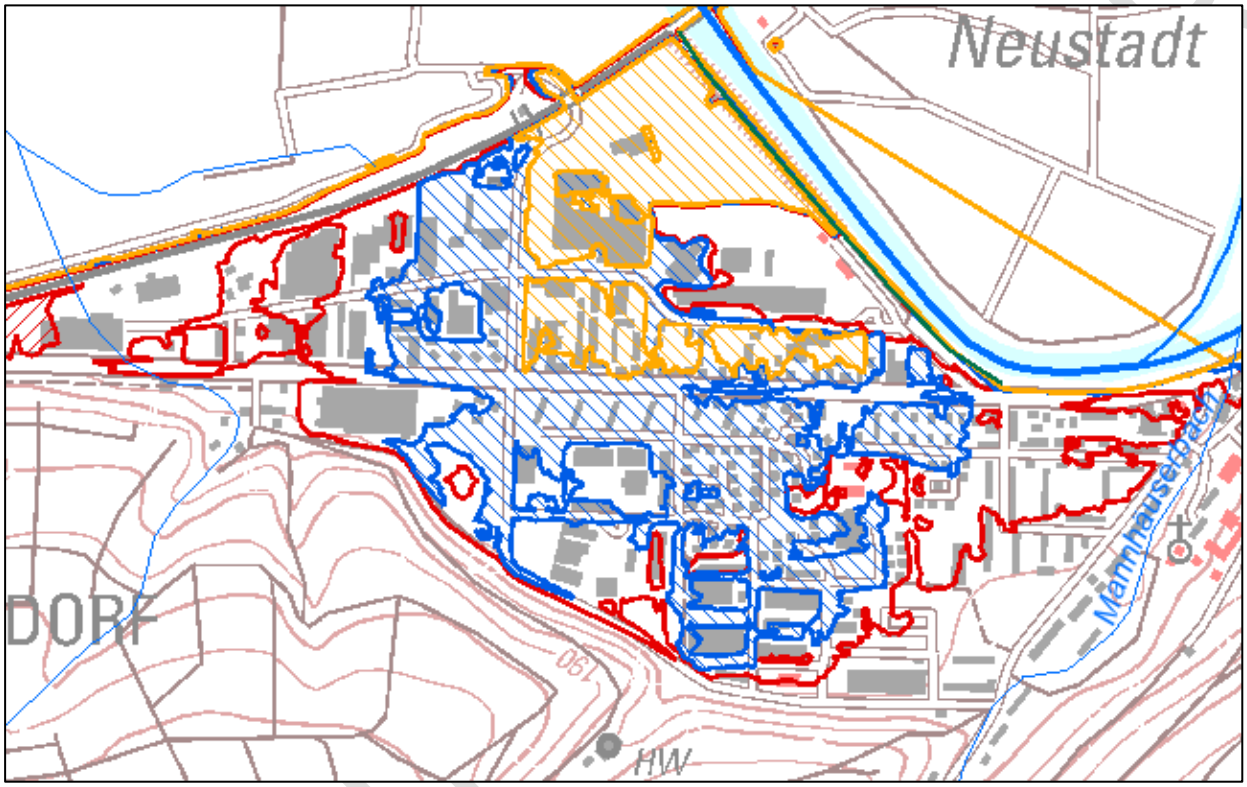
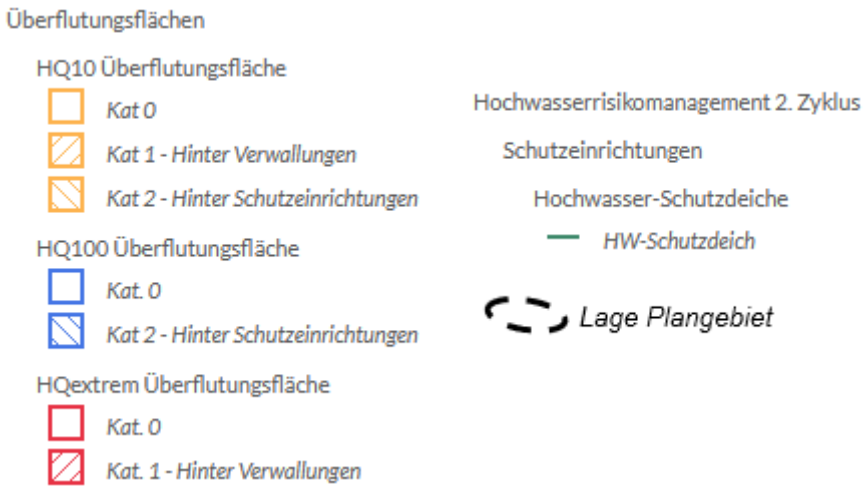


Abbildung 181817: ***Überflutungsflächen, Auszug aus dem Hochwasser-Risiko-Management-Viewer, verändert (HLNUG 2023a)***



Starkregenereignisse

Das Land Hessen hat auf Grundlage von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad eine Starkregen-Hinweiskarte erstellt, die den Kommunen im Falle eines Starkregenereignisses eine grobe Übersicht der Gefährdungslage vermitteln soll. Entsprechend der 2022 aktualisierten Karte ergibt sich für das Plangebiet eine hohe Gefährdung.

Gemäß der für die Stadt Wetzlar erstellten kommunalen Fließpfadkarte wird das Planungsgebiet von mehreren von Südwesten nach Nordosten gerichteten Fließpfaden gequert. Entsprechend befinden sich mehrere Gebäude innerhalb der zugehörigen Gefährdungsbereiche. Aufgrund dieser Fließpfade befinden sich im Teilbereich West die bestehenden Gebäude zumeist innerhalb eines Gefährdungsbereichs von 5 – 10 m. Insgesamt ist insofern von einer hohen Gefährdung im Teilbereich West auszugehen.

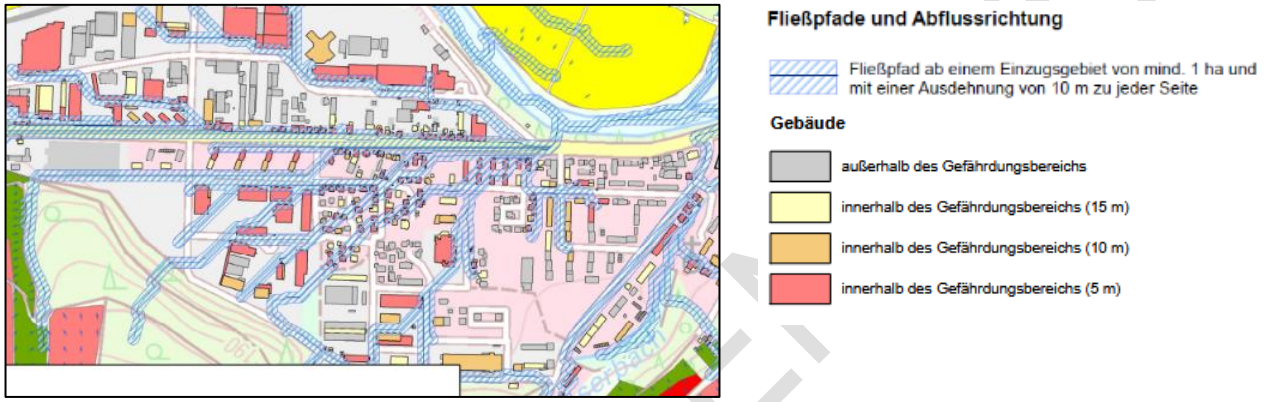


Abbildung 191918: Ausschnitt aus der kommunalen Fließpfadkarte der Gemeinde Wetzlar (Kirsch 2022)

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Großklimatisch zählt das Bundesland Hessen zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten (HMUELV 2011).

Das lokale Klima in Wetzlar und besonders im Plangebiet ist durch die Tallage und die Abschirmung durch den südlich gelegenen Höhenrücken des Weinbergs geprägt. Innerhalb des Plangebietes finden sich kaum Grün- bzw. Vegetationsflächen, die zur Entstehung von Kaltluft beitragen könnten. Die vorhandenen Bäume produzieren zwar jeder für sich genommen Frischluft, aufgrund ihrer angesichts der Plangebietsgröße geringen Anzahl und der Einzelstellung können sie jedoch keinen nennenswerten Beitrag zur Frischluftproduktion innerhalb des Plangebietes leisten. Im sehr stark versiegelten Plangebiet herrscht daher ein typisches Stadtklimatop mit tagsüber starker Aufheizung, die sich je nach Wärmespeicherung von Gebäuden und befestigten Flächen nachts nur langsam abkühlt. Entsprechend sind Wärmeinseleffekte und eine nur geringe Luftfeuchtigkeit anzunehmen.
Die relativ neu angelegten Parkanlagen im Osten des Plangebiets erzeugen ein frisches Kleinklima und tragen punktuell zur Kühlung bei, wovon v. a. die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung profitiert. Sie entfalten keine Wirkung auf den Geltungsbereich des Teilbereich West.

Der Planungsbereich profitiert sicherlich ebenso von seiner Randlage zum Weinberg, wo Frisch- bzw. Kaltluft hangabwärts dem Lahntal zufließt und dabei auch das Plangebiet durchströmt, genauso wie durch seine Lage im Lahntal, welches als großräumige

ENTWURF

Luftleitbahn fungiert. Hierdurch werden die Negativeffekte der intensiven Überbauung/Flächenversiegelung gemindert und abgeschwächt.

Der Regionalplan Mittelhessen weist dem Gebiet einen Vorbehalt für besondere Klimafunktionen zu, der in Zusammenhang mit der im Bereich Weinberg entstehenden und überörtlich relevanten Kalt- und Frischluft zu sehen ist, die auf ihrem Weg Richtung Lahn das Plangebiet überströmt/quert. Entsprechend ist auf eine ausreichende Gebietsdurchlässigkeit für Luftmassen zu achten.

Die Durchschnittstemperatur beträgt für den Stadtraum Wetzlar ca. 10,2° C, bei einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 716,2 mm und durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von 3,4 m/s. Im Jahresmittel gibt es:

- 35 Sommertage,
- 6 heiße Tage,
- ca. 93 Frosttage,
- ca. 15 Eistage,
- ca. 6 Tage mit Starkniederschlag.

Die Hauptwindrichtung ist aus Südwest.
Der Aktionsplan Klimaschutz und Klimawandelanpassung der Stadt Wetzlar schlägt u. a. folgende klimawirksamen Maßnahmen vor:

- Begrünung kommunaler und privater Dächer:
  „Dachbegrünung reduziert stadtklimatische Defizite in Bezug auf Feuchtigkeitshaushalt und thermische Belastung. Ein größerer Kühlungseffekt wird bei einer intensiven Dachbegrünung erreicht. […] Die kühlende Wirkung einzelner Dachbegrünungen beschränkt sich auf die Luftmassen direkt über der Dachoberfläche, der öffentliche Stadtraum wird nicht oder sehr begrenzt erreicht. Mit der Maßnahme lässt sich also vor allem das Innenraumklima in den darunter liegenden Dachgeschossräumen verbessern. Es kann allerdings begründet angenommen werden, dass eine intensive Begrünung vieler Dächer auch einen signifikanten Effekt auf die gesamtstädtische Wärmeinsel aufweist. Alle Dachbauweisen bis ca. 45° sind für Begrünungen grundsätzlich geeignet. Eine Prüfung der statischen Verhältnisse ist jedoch erforderlich“ (Berge 2020).
- Dezentraler Wasserrückhalt:
  Erhöhung der Versickerung und Verdunstung u. a. durch Entsiegelung und Begrünung, die durch die Verdunstungskühlung zur Optimierung des Stadtklimas beitragen. Diese Maßnahmen sollen nicht nur in der Planung, sondern auch im Bestand realisiert werden (Berge 2020).

Fazit
Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der großflächigen Überbauung / Flächenversiegelung klimatisch belastet, zugleich bildet es jedoch einen luftströmungsrelevanten Bereich, da es von aus Richtung des südwestlich gelegenen Höhenzugs Richtung Lahntal abfließenden Luftmassen durch- bzw. überströmt wird. Insofern hat das Gebiet eine mittlere klimatische Bedeutung.

ERNEUTER ENTWURF

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Orts- / Landschaftsbild

Für den Großteil des Plangebiets besitzt das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund massiv anthropogener Überprägung bzw. insbesondere aufgrund der großflächigen gewerblichen Nutzung im Westen und der zwar etwas kleinmaßstäblicheren, aber dennoch dichten Bebauung im Westen sowie und mangels besonderer Blickbezüge und -achsen keine Relevanz. Lediglich die Gewerbeflächen im Westen und die Westendstraße profitieren vom unmittelbar südwestlich angrenzenden bewaldeten Hangfußbereich des Weinbergs, der eine optisch starke vegetative Randstruktur bildet.

Das Ortsbild im westlichen Teilgebiet beschränkt sich auf Gewerbegebäude mit großflächigen Parkplätzen, die bereichsweise mit Einzelbäumen und Baumreihen durchgrünt sind, in Teilbereichen aber auch eine unzureichende Begrünung aufweisen. Ortsbildprägend und entsprechend positiv zu bewerten ist hier die ein- und z. T. beidseitige Platanenallee entlang der Westendstraße. Einen relevanten Erholungswert besitzt der Teilbereich West in keiner Weise.

Fazit

Aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsbereich und der damit einhergehenden nahezu vollständigen Bebauung ist das Planungsgebiet in Bezug auf das Landschaftsbild als störungsunempfindlich einzustufen.

Erholung

Der Teilbereich West sowie die weiteren Gewerbeflächen im Südosten werden nicht zu Erholungszwecken genutzt und besitzen auch keine Erholungseignung. Die im Teilbereich Ost befindlichen Parkanlagen, die zugehörige Sportanlage sowie der kleinere Sportplatz im sind hingegen stark frequentierte Erholungs- und Freizeitbereiche. Sie besitzen einen hohen bis sehr hohen Erholungswert für Anwohner*Innen aller Alters- und Gesellschaftsgruppen aus der näheren Umgebung.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Geräusche

Für den Regierungsbezirk Gießen liegt der Teilplan des Lärmaktionsplans Hessen (3. Runde[22]) vor. In diesem wurde auch die nördlich des Plangebietes vorbeiführende Braunfelser Straße hinsichtlich der Betroffenheiten anliegender Grundstücke mitbetrachtet. Die Braunfelser Straße stellt hierbei einen Lärmkonfliktpunkt dar, dessen Verschärfung durch Zunahme des motorisierten Verkehrs oder durch Zunahme der von Lärm betroffenen Wohnbevölkerung zu vermeiden ist.
Im Plangebiet sind im Südosten gemäß Lärmkartierung potentiell ruhige Gebiete > 45 dB(A) mit Nutzungskonflikten kartiert.[23] Diese wurden jedoch nicht in die als Mindestmaß auszuweisenden ruhigen Gebiete aufgenommen oder festgelegt.

ENTWURF

22 Regierungspräsidium Gießen (20.04.2020): Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan für den Regierungsbezirk Gießen, Gießen.

23 Internetseite des HLNUG – Lärmviewer Hessen, aufgerufen unter: https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de, Stand 26.11.2021.

Unter Berücksichtigung der Lärmkartierung 2022[24] ergeben sich am Tag aufgrund der Nähe zur Braunfelser Straße Lärmpegel LDEN dB(A) von bis zu 69 dB(A) bzw. darüber hinaus. In der Nacht sind in diesen Bereichen Lärmpegel LNight dB(A) von bis zu 59 dB(A) bzw. darüber hinaus zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen Lärmeinwirkungen aufgrund des Verkehrs außerhalb, von Sportanlagen im Plangebiet sowie durch nebeneinanderliegende Wohn- und Gewerbenutzungen und der von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen. Entsprechend ist von einer Gemengelage im Plangebiet auszugehen.

Dabei ist das Plangebiet fast vollständig entwickelt. Hierbei wurden teilweise Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzwände, im Rahmen von baurechtlichen Zulassungsverfahren, berücksichtigt. Teilweise ist jedoch auch davon auszugehen, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange bei der Bebauung nicht untersucht wurden.

Bei dem im Südosten des Plangebietes genehmigten Gewerbebetrieb (Abfalltransport / -lagerungsbetrieb) handelt es sich um eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden auch die Gewerbelärmauswirkungen auf die direkt östlich sowie nördlich gelegene Wohnbebauung geprüft. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Tages- sowie Nachtzeitraum an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Ebenfalls konnten entsprechende Nachweis für Geräuschspitzen geführt werden.

Ebenfalls wurden in der Genehmigung der Einzelhandelsnutzung An der Kommandantur Nr. 1 (Lebensmitteldiscounter) die immissionsschutzrelevanten Belange des Gewerbelärms berücksichtigt. Als Nebenbestimmung wurde aufgenommen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für mindestens Mischgebiete an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nördlich des Plangebietes einzuhalten sind. Insofern kann für diese Nutzung von einem Betrieb ausgegangen werden, der nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung im Bestand führt.

Für die Einzelhandelsnutzungen westlich der Westendstraße (Lebensmittelvollsortimenter, -discounter, Getränkefachmarkt) wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Die Anlieferungen sind so angeordnet, dass schutzbedürftigen Nutzungen von diesen zumeist nicht betroffen werden. Eine Betroffenheit kann sich lediglich im angrenzenden SO 5 bei Betriebsleiterwohnen (was jedoch im Bestand nicht vorhanden ist) ergeben. Die Auswirkungen aufgrund des Parkplatzlärms wurden dahingehend berücksichtigt, dass entlang der Grundstücksgrenze zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung teilweise eine Lärmschutzwand vorgesehen ist.

Die Anlieferungen für die Einzelhandelsnutzung An der Kommandantur 5 bis 15 erfolgt über eine Umfahrung an der Rückseite der Gebäude und somit in räumlicher Nähe zur nördlich und östlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung.

ENTWURF

[24] Internetseite des HLNUG – Lärmviewer Hessen, aufgerufen unter: https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de, Stand 09.06.2023.

Unter Berücksichtigung einer üblichen Nutzung des Parkplatzes der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sowie des Abstandes der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass bei den üblicherweise zu berücksichtigenden Fahrbewegungen und ggf. möglichen aktiven Maßnahmen bzw. bereits getroffenen Maßnahmen durch eine Lärmschutzwand eine verträgliche Ausgestaltung zumindest zur Tageszeit gegeben ist.

Fazit
Aufgrund der gewerblichen Nutzung im Plangebiet sowie der angrenzenden Braunfelser Straße besteht eine Vorbelastung aufgrund von Gewerbelärm bzw. dem mit diesem im zusammenhängenden Verkehr sowie dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehr.
Aufgrund der angrenzenden Braunfelser Straße besteht eine erhebliche Vorbelastung aufgrund von auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm.

Luftschadstoffe / Lufthygiene
Unter Berücksichtigung der Lage in der Nähe der Braunfelser Straße sowie der Nutzungen im Plangebiet ist das Plangebiet lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt. Gemäß dem Lufthygienischen Jahreskurzbericht 2022[25] ergeben sich für die Stadt Wetzlar im Rahmen der Messstation zur Messung der Hintergrundbelastungen keine Anhaltspunkte auf relevante Überschreitungen von lufthygienisch relevanten Grenzwerten, z. B. bei Stickstoffoxiden, PM_{10} oder Schwefeldioxid. Die Schadstoff- und Feinstaubbelastung der Luft wird in der Wetzlarer Innenstadt an der Herrmannsteiner Straße kontinuierlich erfasst. In den Jahren 2021 und 2022 lagen die gemessenen Werte der Belastung durch SO_2, CO_X, CO_2, Benzol / Toluol / m-/p-Xylol, O_3 sowie für Feinstaub (PM_{10}) und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) deutlich unter den als gesundheitsschädlich eingestuften Grenzwerten (Ditas et al. 2022 & HLNUG 2023b).
Eine nähergehende Betrachtung und Untersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplans und der Umweltprüfung insofern nicht erforderlich.

Aus dem Luftreinhalteplan von 2011 geht hervor, dass bereits ab 2003 / 2004 bis einschließlich 2010 keine Überschreitungen der Grenzwerte für CO_2, CO_X, SO_2 und Feinstaub PM_{10} mehr verzeichnet wurden (HMUELV 2011). Das Plangebiet liegt ca. 3 km südlich der Messstelle, die zusammenhängende großflächige Bebauung ist hier jedoch geringer als im Umfeld der Messstation und es ist nicht von einem stärkeren Verkehrsaufkommen auszugehen. Gemäß den berechneten Werten innerhalb des Luftreinhalteplans liegt die Belastung der Braunfelser Straße zudem ausschließlich unterhalb der gemessenen Werte aus der Herrmannsteinstraße (HMUELV 2011). Für das Plangebiet ist somit ebenfalls eine gebietstypische, durchschnittliche Luftbelastung deutlich unterhalb der Grenzwerte anzunehmen.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) hat im Oktober 2011 die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill Gießen / Wetzlar[26] veröffentlicht. Für die Stadt Wetzlar sind neben dem Verkehr industrielle Emissionen der Hauptverursacher der Belastungssituation. Die Vermeidung der industriellen Emissionen ist in Wetzlar daher der Hauptansatzpunkt zur Reduzierung von

25 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (März 2023): Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2022, Wiesbaden.

26 Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (Oktober 2011): 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill Gießen / Wetzlar, Wiesbaden.

ERSTER ENTWURF

Luftschadstoffen. Kurz- bis mittelfristig sollte sich die Belastungssituation durch die Verschärfung der Emissionsgrenzwerte bei den verursachenden Anlagen in Wetzlar und auch für Industrieanlagen im Allgemeinen verbessern.

Fazit
Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und des gewerblichen Bestands im Teilbereich West kommt diesem keine besondere Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit in Bezug auf Luftschadstoffe zu. Die ausgehenden Luftschadstoffe führen zwar zu einer Vorbelastung, die gewerblich typisch ist, jedoch keine Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung liefern.

Bioklima
Bioklimatisch ist das Plangebiet vor allem durch das Stadtklimatop belastet. Starke Hitzeentwicklungen mit stagnierender Luft im Sommer über den bebauten Flächen sorgen für eine hohe Belastung. Aufgrund fehlender zusammenhängender Grünstrukturen wird dieser Effekt besonders im Teilgebiet West wirksam. Lediglich in der Westendstraße selbst wird die Belastung durch Schattenwurf und Verdunstungskühle durch den Hangwald gemildert. Diese Wirkung hat auf die stark belasteten Parkplatz- und Straßenflächen keinen nennenswerten Effekt.
Innerhalb des Wohngebiets ist die bioklimatische Belastung demgegenüber etwas geringer. Die vegetationsreichen Park-, Sport- und Gartenflächen entfalten außerdem kleinräumig klimatische Gunstwirkungen.

Fazit
Aufgrund der in Städten höheren Hitzebelastung und v. a. bedingt durch die in Städten ohnehin erhöhte Hitzebelastung ist das Planungsgebiet als bioklimatisch belasteter Bereich anzusehen, was sich im Zuge der beginnenden Klimaveränderungen weiter verstärken wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter sind im Plangebiet durch die unterschiedlichen baulichen Anlagen gegeben.
Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Objekt An der Kommandantur 3, dass als Kulturdenkmal in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen ist[27]. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Stabsgebäude der ehemaligen militärischen Nutzung. Um das Stabsgebäude herum sind der ehemalige Exerzierplatz sowie die ehemaligen Kasernenbauten, die diesen eingrenzten, nicht mehr erhalten und durch die zivile Nachnutzung mit gewerblichen Bauten für Einzelhandelsnutzungen ersetzt worden. Lediglich der von Bebauung freigehaltene Bereich von mittig gelegenen Stellplätzen lässt einen Teil der ehemaligen Exerzierfläche von Bebauung frei und erinnert so entfernt noch an diese Nutzung.

Fazit
Dem vorhandenen Kulturdenkmal kommt im Zuge der Planung eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen und Auswirkungen im Umfeld zu und somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

[27] Landesamt für Denkmalpflege: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/25247/, Stand 05.06.2023.

ERNEUTER ENTWURF

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie ist im Bestand sichergestellt. Es ist anzunehmen, dass die vorhandenen Gebäude entsprechend Alters dem jeweiligen Stand energetischer Anforderungen und somit teilweise auch nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entsprechen.

Im Plangebiet befinden sich auf den Gebäuden mit Einzelhandelsnutzungen im Westen sowie im Süden des Plangebietes Anlagen für die solare Energienutzung auf den Dachflächen.

2.1.9 Auswirkungen durch Abfälle

Im Bestand ist davon auszugehen, dass die durch die Nutzung verursachten Abfälle dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden.

Weitergehend besteht für den im Südosten des Plangebietes vorhandenen Abfalltransport- / -lagerungsbetrieb eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung. In dieser werden Vorgaben aufgeführt, wie mit den transportierten und gelagerten Abfällen umzugehen ist. Daher sind, unter Berücksichtigung der Auflagen und des ordnungsgemäßen Betriebes im Bestand keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des derzeit vorhandenen Umweltzustandes ist auch bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen und Bebauungen erhalten bleiben bzw. für bauliche Entwicklungen Einzelgenehmigungen im Rahmen der Umgebungsbebauung durchgeführt würden. Insofern könnten sich auf bestehenden, nicht durch bauliche Hauptanlagen genutzten Bereichen, die derzeit insbesondere auch als Stellplatzbereiche genutzt werden, z. B. Ergänzungen durch bauliche Hauptanlagen, ergeben.

Erhebliche Umweltschädigungen wären nicht zu befürchten, allerdings unterbliebe auch die planerische Neuordnung verschiedener Nutzungen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Die nachfolgenden Darstellungen und Bewertungen beziehen sich auf die planbedingten Auswirkungen im Teilbereich West. Insofern ist nachfolgend unter Plangebiet / Geltungsbereich immer der Bezug nur auf den Teilbereich West genommen.

Gemäß BauGB soll bei der Ermittlung der Auswirkungen bei Umsetzung der Planung in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend- Teilbereich West“ insbesondere die städtebauliche Ordnung eines bereits umfänglich bebauten Bereichs erfolgen soll, sind zumindest kurzfristig keine größeren Baumaßnahmen zu erwarten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planfestsetzungen begrenzen sich

ERNEUTER ENTWURF

voraussichtlich auf das bereits vorhandene und sich aus der Bestandsituation / -nutzung ergebende Maß. Dementsprechend wird in der Wirkungsprognose auf eine Differenzierung in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verzichtet.

Das grünordnerische Konzept zum Bebauungsplan sieht als grundlegende Zielsetzung die Erhöhung der Durchgrünung und die Sicherung der wenigen vorhandenen und wertgebenden Grünstrukturen im Plangebiet aufgrund ihrer ökologischen Funktionen. Hierzu zählen v. a. Lebensraumfunktion, Beschattung der Umgebung sowie transpirationsbedingte Kühlung, Wasser- und Gasaustausch (Retention, Verdunstung, CO_2-Aufnahme, Sauerstoffproduktion, etc.). Aufgrund des geringen Grünvolumens entfalten diese Funktionen jedoch keine weitreichende Wirkung. Der Erhalt des Bestandes wird durch die Vorgaben zum Anteil der bei Neubaumaßnahmen zu begrünenden Grundstücksfreifläche (mind. 20 %) und der textlich festgesetzten Mindestbaumanzahl gesichert.

Für die Gebiete SO 1, SO 2 und SO 5 ist mindestens ein Baum je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, in den übrigen Gebieten ein Baum je angefangene 800 m² Grundstücksfläche. Bei der gewählten Quantifizierung wurde die Grundstücksstruktur berücksichtigt, wobei bei der geringeren Anzahl zu pflanzender Bäume notwendige Baumanpflanzungen zur Stellplatzbegrünung nicht angerechnet werden. Da die Baumanzahl im aktuellen Bestand die Anforderungen weitgehend erfüllt, ist der Erhalt ~~der~~ von Bestandsbäume anzunehmen, auch wenn die meisten Bäume keine besondere Qualität besitzen. Für die Zukunft ist die Bereitstellung und Sicherung eines hinreichenden Wurzelraumvolumens wesentlich, weshalb eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung getroffen wird. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich Bäume nach ihrer Pflanzung auch entwickeln und mittel- bis langfristig ein ökologisch wirksames Grünvolumen ausbilden können. Für die Klimawirksamkeit von Bäumen ist weniger die Anzahl der Bäume, als vielmehr deren Grünvolumen entscheidend (wenige große Bäume sind klimawirksamer als viele Neuanpflanzungen, die sich aufgrund mangelhafter Wurzelräume nicht entwickeln können), das Schatten bietet und somit einer Aufheizung entgegenwirkt. Daher gelten die getroffenen Festsetzungen sowohl für private Flächen in den ~~Sonder- und Gewerbegebieten~~Baugebieten, als auch für Straßenräume.

Durch die Begrenzung der bei Neubaumaßnahmen zulässigen Grundstücksausnutzung sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Da diese Vorgabe im Bestand zwar unterschritten, aber nicht durch weitere, bisher nicht planungsrechtlich gesicherte Baumaßnahmen zusätzlich verringert werden darf, ist ebenfalls mittel- bis langfristig eine Zunahme an Grünflächen anzunehmen.

Die vorhandenen Grünstrukturen sind kaum ausreichend, um die extremen stadtklimatischen Belastungen im Geltungsbereich zu mildern oder in irgendeiner Weise Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, über die wenigen angepflanzten Arten hinaus, zu erfüllen. Dementsprechend sollen zukünftig mehr Grünflächen mit möglichst hohem ökologischem Wert entwickelt werden, die außerdem möglichst vernetzt sind (Durchgangsbiotope), aus überwiegend bzw. mindestens anteilig heimischen und vor allem vielfältigen und klimatoleranten Pflanzenarten zusammengesetzt sind und Nahrungsangebot sowie ggf. Nist- und Ruhemöglichkeit für Vögel, Insekten und andere Tiergruppen bereitstellen. Diese können dann, nach einer Entsiegelung auch wieder wichtige Bodenfunktionen erfüllen, die zugleich und in Verbindung mit einem sich entwickelnden Grünvolumen klimapositiv wirken.

ENTWURF

Der Anteil der unversiegelten Bodenflächen wird sich erst sukzessive bei Neubauarbeiten erhöhen, da die geforderten 20 % Flächenanteil im Bestand unterschritten werden, die derzeitige Nutzung aber Bestandsschutz genießt. Im Zuge von Neubauarbeiten werden zudem Sekundärbiotope in Form von Dachbegrünung auf mindestens 75 % der Dachflächen geschaffen, die habitat-, boden- und klimawirksame Funktion sowie Regenwasserrückhaltung in gewissem Maße erfüllen können. Als besonders klimatisch positiv wirkende Maßnahme sind zudem Fassadenbegrünungen (auf fensterlosen zusammenhängenden Flächen ab 50 m²) für Neubauten festgesetzt.

Zusammenfassend bewirkt die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mittel- bis langfristig eine Erhöhung der Durchgrünung und eine damit einhergehende Verbesserung der ökologischen Funktionen des Plangebiets. Kurzfristig ist jedoch keine nennenswerte Verbesserung der Bestandssituation zu erwarten.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Biotope

Durch die Planung und die vorhandenen Nutzungen im Bestand, bei denen derzeit keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist, ergibt sich zunächst keine Veränderung der Biotopstrukturen. Die wenigen, tatsächlich wertgebenden Strukturen (v. a. die Lindengruppe im ~~Westen~~ Osten des Sondergebiets SO 5, die sich auch auf die Betriebsflächen des angrenzenden Gewerbebetriebs erstreckt, ~~Gewerbegebiets SO 6 und am östlichen Rand von SO 5~~ bzw. der Grünbestand im Südwesten von SO 1.1) werden planungsrechtlich gesichert bzw. sollen entwickelt werden.

Ggf. im Falle von größeren Umstrukturierungen stattfindende Veränderungen der sonstigen Grünstrukturen (Bäume meist minderer Qualität und sehr kleinflächige Ruderalbestände) sind in ihren Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion vernachlässigbar. Vielmehr erfährt das Plangebiet langfristig und bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Entwicklung zusätzlicher Grünflächen mit Bodenanschluss und durch die Pflanzung zusätzlicher Bäume und Sträucher (bei überwiegender Verwendung heimischer und standortgerechter Arten) bereichsweise eine gewisse Aufwertung. Zudem werden Sekundärlebensräume in Form großflächiger extensiver Dachbegrünungen sowie ggf. ergänzende Fassadenbegrünungen geschaffen.

Gleichwohl wird das Plangebiet weiterhin als gewerblich geprägter Standort genutzt werden und entspricht damit auch mit Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dennoch einem intensiv genutzten, baulich geprägten Gelände ohne Besonderheiten oder tatsächlich herausragenden Qualitäten in der Biotopausstattung. Es ist zu erwarten, dass die bestehenden bzw. im Rahmen von Neubaumaßnahmen realisierten Biotope weiterhin nur von an den Siedlungsraum angepassten, störungstoleranten Arten besiedelt werden. Da die bestehende Lebensraumstruktur erhalten bleibt bzw. langfristig im geringen Maß verbessert bzw. erweitert werden soll, findet das ermittelte Artenspektrum auch in Zukunft ein Lebensraumangebot innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Erhöhung des Artenspektrums bzw. die Einwanderung neuer und besonders von wertegebenden Arten ist aufgrund der Biotopausstattung auch in Zukunft jedoch nicht zu erwarten.

Flora

Die Flora ist im Bestand äußerst artenarm ausgeprägt, was jedoch typisch für einen derartig genutzten gewerblich geprägten Standort ist. Die Grünstrukturen und Bäume innerhalb

ENTWURF

des Plangebietes bleiben bestehen und werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch, im Vergleich zur Bestandsituation, umfangreichere Neupflanzungen auch heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher ergänzt. Zusätzlich zu den Flächen mit Bodenanschluss werden die Dachflächen von Neubauten in größerem Umfang extensiv begrünt und zudem ggf. durch eine Fassadenbegrünung ergänzt.

Langfristig entstehen so, gegenüber dem Bestand, zwar neue Lebensraumtypen, jedoch wird sich darauf lediglich eine an den Siedlungsraum angepasste und stresstolerante Flora entwickeln. Ebenfalls ist der Flächenanteil der nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss auch nach einer kompletten Umstrukturierung und Neubebauung mit maximal 20 % sehr gering sowie entsprechend einem gewerblich geprägten Gebiet zweckmäßig bepflanzt und gepflegt. Mit einem Vorkommen von Besonderheiten bzw. seltenen oder gefährdeten Pflanzen ist auch in Zukunft nicht zu rechnen.

Fauna / Artenschutz

Durch die Planung ergibt sich zunächst keine Veränderung der Biotoptypenausstattung bzw. eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, so dass alle nachgewiesenen Tierarten weiterhin in ihrem gewohnten Habitat in gleicher Qualität und gleichem Umfang existieren können. Durch die gegenüber dem Bestand etwas stärkere Begrenzung der zulässigen Ausnutzung und durch die grünordnerischen Vorgaben (Dach- und ggf. Fassaden- sowie zur Grundstücksbegrünung anteilig mit heimischen Gehölzen) ergibt sich mittel- bis langfristig eine leichte Verbesserung v. a. des quantitativen Lebensraumangebots, wodurch ggf. eine Stärkung der Populationen weit verbreiteter und störungstoleranter Tierarten resultieren kann.

Zur Förderung der nachgewiesenen, gebäudebrütenden Vogelarten (v.a. Mauersegler, Schwalben, Haussperling, Star) und an Gebäuden lebenden Fledermäusen wird empfohlen, spezifische Nisthilfen bzw. Sommerquartiere an den Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Aufgrund der Lage am Ortsrand, im Übergang zum Wald wird ebenfalls empfohlen im Rahmen von Neubaumaßnahmen die Glasfassaden so zu gestalten, dass diese kein Kollisionsrisiko für Vögel darstellen. Außerdem sollen möglichst insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Diese Maßnahmen wirken störungs- und gefährdungsmindernd und somit positiv auf die Fauna.

Da die Lebensraumqualität jedoch nach wie vor durch die intensive gewerbliche Nutzung gering sein wird und die zuvor benannten Maßnahmen vermutlich nur langsam und sukzessive eine Umsetzung erfahren, ist zunächst von einem gleichbleibenden Artenspektrum auszugehen. Negative Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten. Langfristig betrachtet wird sich das Lebensraumangebot in einem geringen Maß verbessern, was möglicherweise zu einer Ansiedlung zusätzlicher Tierarten führen kann.

Artenschutz

Zwar bewirkt eine Bauleitplanung selbst noch keine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Tier- oder Pflanzenarten, dies kann aber im Zuge der mit der Planung zulässigen Vorhaben und Maßnahmen gegeben sein. Für den Bebauungsplan ist daher einer Überprüfung erforderlich, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden können.

ERSTER ENTWURF

In Bezug auf die Pflanzenwelt konnten im Geltungsbereich keine europarechtlich geschützten Arten nachgewiesen werden bzw. es ist auch nicht mit einem solchen Vorkommen zu rechnen. Entsprechend ergibt sich für die Flora keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Hinsichtlich der Tierwelt (Fauna) sind durch § 44 Abs. 5 BNatSchG v. a. die in Anhang IV Buchstabe a oder b der Richtlinie 92/43/ EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tierarten sowie europäische Vogelarten beachtlich.

Auf Basis der untersuchten und nachgewiesenen Tiervorkommen im Gebiet bedarf es nur zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse einer näheren Betrachtung.

Vögel
Für allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten bedingt der Bebauungsplan keine relevante Situationsveränderung. Diese Arten sind sehr störungstolerant und können (z. B. im Falle von Bauarbeiten) problemlos ins Umfeld ausweichen.

In Bezug auf die insgesamt acht kartierten wertgebenden Vogelarten ist eine Betroffenheit für sogenannte Überflieger, also solche die das Gebiet nicht nutzen bzw. keine Bindung zum Gebiet haben, nicht gegeben. Dies betrifft Mauersegler, Mehlschwalbe und Rotmilan. Für die Arten Bluthänfling, Grauschnäpper und Star wurde ein Gastvogelstatus ermittelt, d. h. diese Vögel nutzen das Gebiet nur gelegentlich, z. B. zur Nahrungssuche. Lediglich zum Haussperling und zum Stieglitz wurden ein Brutnachweis geführt. Beim Haussperling handelt es sich um einen typischen und störungstoleranten Gebäudebrüter, der den Baubestand ~~des Sonderbau- bzw. Gewerbegebiets~~im Plangebiet nutzt. Vom Stieglitz wurde ein Nest auf einem Baum auf einer Parkplatzfläche festgestellt. Dies zeigt, dass auch diese Art offensichtlich sehr störungstolerant ist. Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung ergeben für beide Vogelarten keine unmittelbaren Veränderungen der Lebensraumsituation, vielmehr ist anzunehmen, dass die Situation zumindest mittelfristig unverändert bleibt. Entsprechend ist keine Betroffenheit für die beiden Arten bzgl. der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erkennbar. Es besteht keine unmittelbare Bindung des Haussperlings und des Stieglitzes an das Gebiet. Insgesamt bleibt die ökologische Gebietsfunktion sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie auch im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population wird nicht verschlechtert.

Der Haussperling hat bereits einen ungünstig-unzureichenden und sich verschlechternden Erhaltungszustand. Daher wird empfohlen, im Zuge von Neubaumaßnahmen künstliche Nisthilfen zur Förderung dieser Art aber auch anderer gebäudebrütender Arten anzubringen.

Der mit einem ungünstigen Erhaltungszustand bewertete Stieglitz wird in Abhängigkeit zu baulichen Neuentwicklungen im Geltungsbereich und bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vermutlich profitieren. Neu entstehende, teils strukturreiche und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzte sowie samentragende, blütenreiche Grünflächen und -strukturen verbessern sein Lebensraumangebot.

Im Einzelfall kann es in der besonders sensiblen Brutphase dennoch zu artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen kommen, die auf Vorhabenebene zu berücksichtigen, zu prüfen und zu bewältigen sind. Durch Berücksichtigung des im Naturschutzgesetzt definierten Rodungszeitraums (Oktober bis Ende Februar) sowie ein gezieltes Bauzeitenmanagement können Konfliktsituationen von vorneherein ausgeschlossen werde. Im Zweifel sind je nach

ERNEUTER ENTWURF

Jahreszeit ggf. vorlaufende Kontrollen durchzuführen, um die Baufreiheit festzustellen bzw. um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Fledermäuse
Alle einheimischen Fledermäuse sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützt.

Das Plangebiet stellt für einzelne Fledermausarten ein typisches Quartiers- und Jagdgebiet dar (v. a. für Zwergfledermaus, ggf. auch für Rauhautfledermaus). Auch wenn im Gebiet selbst keine konkreten Quartiere bekannt sind, so sind diese dennoch grundsätzlich möglich. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es daher erforderlich, bei größeren Umbauten oder Abbrucharbeiten den Baubestand vorsorglich auf mögliche Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten zu überprüfen. Diese Maßnahme ist der Vorhabenebene zuzuordnen.

Auswirkungen auf die Geltungsbereichseignung als Jagd- oder Transfergebiet für aus den unmittelbar benachbarten alten Stollen kommenden Fledermäuse, sind durch die Bebauungsplanaufstellung nicht gegeben.

In Kap. 2.4 werden die zu beachtenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen aufgeführt. Ebenfalls werden allgemeine artenschutzrelevante Hinweise und Maßnahmenempfehlungen gegeben.

Fazit~~:~~
Zusammenfassend ergeben sich aus dem artenschutzrechtlich relevanten Tiervorkommen im Geltungsbereich keine für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans erkennbaren Hindernisse. Dies gilt umso mehr aufgrund der besonderen Plancharakteristik (Überplanung eines bereits bestehenden Gebietes und keine grundlegende Neustrukturierung), da kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Lebensraumveränderungen zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG gelten auch unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen und sind immer zu beachten. Vor diesem Hintergrund sollten die hier definierten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen auf der Vorhabenebene unbedingt beachtet werden.

Biologische Vielfalt
Das Plangebiet besitzt im Status quo in Bezug auf die biologische Vielfalt keine Bedeutung. Mit der Planung ergibt sich diesbezüglich aufgrund der weiterhin fortdauernden sonderbaulichen bzw. gewerblichen Nutzung keine relevante Veränderung der Arten- und Lebensraumvielfalt.

Fazit
Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Boden / Fläche

Alternative Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung kommen nicht in Betracht, da es sich um eine Bestandsüberplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs handelt, in dem insbesondere auch die Art der baulichen Nutzung gesteuert werden soll.

ERSTER ENTWURF

Als Eingriffe in den Boden sind alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche bzw. zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und umfasst einen Versiegelungsgrad von ca. 89 %. Dies entspricht überschlägig dem im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung, z. B. im Falle einer Umnutzung im Rahmen der baurechtlich genehmigten Gebäude/Anlagen. Eine zusätzliche bzw. über das bestehende Maß hinausgehende Bodenversiegelung ist nicht zulässig, weshalb keine wesentliche Veränderung der Bodenverhältnisse zu erwarten ist. Langfristig bzw. bei einer Neubebauung ergibt sich eine Verringerung der baulichen Ausnutzung und somit des Versiegelungsgrades um knapp 10 %, da für neue Vorhaben eine Überschreitung der GRZ von 0,8 nicht mehr zulässig ist und eine maximale Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche nicht überschritten werden darf.

In Form einer extensiven Dachbegrünung von anteilig 75 % werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zusätzlich zu den Flächen mit Bodenanschluss Sekundärbiotope entwickelt. Auch wenn diese unterbaut sind, können sie dennoch in gewissem Umfang zumindest eingeschränkte Bodenfunktionen wie z. B. Wasserspeicherung und Lebensraumfunktion für einige Tier- und Pflanzenarten erfüllen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich insbesondere eine bauleitplanerische Sicherung der baurechtlichen sowie grünordnerischen Bestandssituation. Eine wesentliche Änderung oder eine über die Festsetzungen hinausgehende Nutzungsintensivierung der Bestandssituation wird durch die Bauleitplanung verhindert. Es ergeben sich zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen wird die Situation im Plangebiet durch die anteilige Dachbegrünung und die Begrenzung der baulichen Ausnutzung auf 80 % der Grundstücksfläche im geringen Maß verbessert. Durch die festgesetzten, nach wie vor hohen, aber für Sonder- bzw. Gewerbegebiete typischen, Ausnutzungszahlen, ist jedoch eine wesentliche Verbesserung im Rahmen von Entsiegelungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden nicht absehbar.

Aufgrund der bereits bestehenden und massiven anthropogenen Überprägung, die ein Vorhandensein natürlicher Böden nahezu vollständig ausschließen lässt, und der mittel- bis langfristig (begrenzten) Entsiegelung von Flächen sowie der Herstellung extensiver Dachbegrünungen zielt der Bebauungsplan auf eine leichte Situationsverbesserung für das Schutzgut Boden ab. Es wird dabei empfohlen, dass bei der Wiederherstellung von freiliegenden Bodenflächen eine durchwurzelbare, funktionale Bodenschicht im Zusammenhang mit der Flächenentsiegelung hergestellt wird.

Altlasten

Im Plangebiet kann trotz der erfolgten Sanierungen bei Bodeneingriffen nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass weitergehende Belastungen aufgrund der vorangegangen militärischen Nutzung vorliegen und / oder an Auffüllungen gebunden sind. Das Risiko auf solche Belastungen zu treffen, wurde vom Amt in Wetzlar jedoch als gering eingestuft. Zudem ändert sich aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht die vorherrschende Bodennutzungsart im Plangebiet.

Sowohl im Zuge von Baumaßnahmen, aber auch im Falle von Entsiegelungsmaßnahmen können ggf. bislang unbekannte Verunreinigungen des Bodens entdeckt werden. Daher wird in Bezug auf mögliche Altlasten bei Eingriffen in den Boden die fachgutachterliche

ENTWURF

Begleitung empfohlen. Aushubmaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten organoleptisch (optisch, geruchlich) Verunreinigungen des Bodens festgestellt, die nicht schon in den umwelttechnischen Gutachten dokumentiert sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen unverzüglich zu informieren.

Fazit
Schädliche Umwelteinwirkungen sind für das Schutzgut Boden aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Eine Betroffenheit von Oberflächengewässern / Fließgewässern ist durch die Planung nicht gegeben.

Grundwasser / natürlicher Wasserkreislauf
Analog zum Schutzgut Boden sind im Zuge der Bauleitplanung zunächst keine Veränderungen im Wasserhaushalt des Geltungsbereichs zu erwarten. Weder sind zusätzliche Versiegelung noch zeitnahe Entsiegelungen bestehender, befestigter Flächen in relevantem Umfang anzunehmen. Auch sind größere Veränderungen im bestehenden Entwässerungssystem in näherer Zukunft nicht zu erwarten.

Von für den Bebauungsplan relevanten Belastungen des Grundwassers ist zunächst nicht auszugehen.

Mittel- bis langfristig sind positive Veränderungen im Wasserhaushalt durchaus realistisch, jedoch abhängig von der Durchführung wesentlicher baulicher Veränderungen. Für neue Vorhaben gilt § 55 Abs 2 WHG (Versickerungsgebot) bzw. § 37 Abs. 4 HWG (Gebot der Niederschlagswasserverwertung), was bei entsprechender Berücksichtigung positiv auf den Wasserhaushalt wirken wird. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen sind außerdem mindestens 75 % der Dachflächen anteilig zu begrünen, ebenso wie zusammenhängende, geschlossene und ungegliederte Fassadenflächen ab 50 m². Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind bei Neubaumaßnahmen von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Durch die Begrünungsmaßnahmen wird Regenwasser im Plangebiet zurückgehalten, kann verdunsten oder bereichsweise versickern, wodurch der Wasserhaushalt profitiert. Im Bereich begrünter Grundstücksfreiflächen ist ein Wasseraustausch zwischen Boden und Luft möglich, ebenso verdunsten v. a. große Bäume größere Mengen Wasser und führen sie so wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zu. Auch die planungsrechtlich definierte Vorgabe zur Anlage wasserdurchlässiger Oberflächen (Wege, Nebenanlagen, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten und regelmäßig LKW-befahrene Flächen) reduziert die Menge des abfließenden Oberflächenwassers.

Im Rahmen einer Neu- oder Umstrukturierung durch Abriss und Neubau von Gebäuden bzw. befestigter Flächen greifen die schutzgutwirksamen Regelungen und Festsetzungen, wodurch der örtliche Wasserhaushalt aufgewertet wird. Da die wesentlichen Nutzungsformen und baulichen Ausnutzungen des Areals jedoch weitgehend bestehen bleiben, sind insgesamt aber nur begrenzte und lokal wirksame Positivwirkungen für den Wasserhaushalt anzunehmen.

ERSTER ENTWURF

Überschwemmungsgebiete
Eine Betroffenheit der Planung ergibt sich nicht im Falle eines Hochwassers, da das Plangebiet außerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete liegt.

Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden auch für den Fall eines Extremhochwassers sicherzustellen, wird abweichend von der Verpflichtung zur Umsetzung der dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik außerhalb von Baugebieten (§ 78b Abs. 1 Nr.2 WHG) diese auch für die im Plangebiet befindlichen Baugebiete empfohlen (Informationen hierzu auch unter: Hochwasserportal Hessen, aufgerufen unter: https://www.hochwasser-hessen.de/hochwasserportal-hessen/hochwasser-vorsorge/hochwasseranpassung.html, Stand: 14.06.2023).

Starkregenereignisse
Im Bestand bestehen aufgrund der derzeitigen Bebauung bereits Kenntnisse über die Betroffenheiten bei Starkregenereignissen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind die im Plangebiet vorhandenen Fließpfade, insbesondere bei einer Neubebauung, zu beachten. Entsprechend wird ein baulicher Objektschutz empfohlen, um Auswirkungen aufgrund von Starkregenereignissen minimieren zu können.

Fazit
Durch die Bauleitplanung ergeben sich zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da lediglich eine städtebauliche Sicherung der Bestandssituation erfolgt. Erst im Rahmen einer Umstrukturierung durch Abriss und Neubau von Gebäuden bzw. befestigter Flächen greifen die schutzgutwirksamen Festsetzungen zur Schaffung versickerungsfähiger Flächen und anteiliger Dachbegrünung. Die wesentliche Nutzungsform und bauliche Ausnutzung des Areals bleiben jedoch bestehen, so dass die positiven Auswirkungen nur begrenzt und lokal wirksam und an die Nutzung angepasst sein werden.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch den hohen Versiegelungsgrad des Geländes unterliegt das Plangebiet klimatischen Belastungen. Mit Umsetzung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen, jedoch auch keine unmittelbar positiven Effekte. Die Situation im Plangebiet verbleibt somit weitgehend unverändert. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans erwirken können.

Diese ergeben sich v. a. aus der Notwendigkeit von Entsiegelungsmaßnahmen auf mindestens 9 % im Plangebiet bei Neubaumaßnahmen infolge der festgesetzten Nutzungsobergrenze von 80 % (somit 20 % Grünflächenanteil mit Bodenanschluss), aber auch aus der notwendigen Begrünung von Dach- und ggf. auch Fassadenflächen. Auch die verstärkte Entwicklung von Bäumen wird nach Ausbildung entsprechender Grünvolumina das Klima positiv beeinflussen. Weiterhin sind durch die breite und nicht bebaubare Fläche zwischen den Baufenstern in SO 1.1 und SO 1.2, den nord-süd-gerichteten Abschnitt der Westendstraße und die an die östliche Geltungsbereichsgrenze anschließende Grünachse Durchlüftungskorridore gegeben.

ERSTENTWURF

Eine relevante Beeinflussung der Luftqualität ist infolge des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Fazit
Die im Rahmen von Neubaumaßnahmen zu realisierenden Maßnahmen begrenzen sich in ihrer Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind als Minimierung eines klimatisch beeinträchtigten Gebietes zu sehen. Die bestehenden klimatischen Belastungen werden langfristig geringfügig abgeschwächt. Aufgrund der nach wie vor zulässigen und hohen baulichen Nutzung im Gebiet, werden diese insgesamt aber bestehen bleiben, vor allem ergeben sich hierdurch auch keine relevanten Verbesserungen der klimatischen Situation im Umfeld.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Mit der Planung sind auch zukünftig keine weitgehenden städtebaulichen Veränderungen im Plangebiet zu erwarten. Der Charakter eines gewerblich geprägten Gebietes bleibt wie im Bestand auch zukünftig erhalten. Langfristig kann es im Rahmen von Neubaumaßnahmen zu einer stärkeren Durchgrünung (durch die Erhöhung des begrünten Freiflächenanteils der Baugrundstücke) und ggf. auch Eingrünung der Gebäude durch z. B. die Begrünung von Fassaden kommen, so dass sich langfristig betrachtet eine leichte Aufwertung in Bezug auf die Ortsgestalt ergeben wird.

Bezüglich der Gebäudehöhen erlaubt die Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes Gebäudehöhen von ca. 9-10 m und somit insgesamt zwei bzw. drei Geschosse. Die Gebäudehöhen entsprechen weitestgehend den Bestandsgebäuden, erlauben jedoch auch geringfügige horizontale Nachverdichtungen, so dass hier keine wesentliche Änderung im Erscheinungsbild zu erwarten ist.

Fazit
Insgesamt sind keine zusätzlich negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild anzunehmen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche
Aufgrund der geplanten Zielsetzung des Bebauungsplans und der im Bestand bestehenden flächendeckenden Bebauung ergeben sich keine wesentlichen aus der Lärmaktionsplanung zu berücksichtigenden Belange, die nicht bereits über den Bestand möglich sind bzw. bei einer gewerblichen Entwicklung im Bestand möglich wären. Insofern ergibt sich aufgrund der Zielrichtung der Planung keine gegenüber dem Bestand / Nullfall vorliegende Verschärfung des Verkehrs bzw. Betroffenheit der Bevölkerung.

Wesentliche Änderungen hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms durch die Braunfelser Straße sind nicht zu erwarten. Hier wird sich gegenüber dem Bestand / Prognose-Nullfall keine wesentliche Änderung ergeben.

Mit dem Bebauungsplan sind teilweise Einzelhandelsnutzungen zulässig, die auch im Bestand vorhanden sind. Insofern ändert sich an der Lärmsituation ausgehend von diesen Nutzungen nichts Wesentliches. Aufgrund der vorhandenen genehmigten Einzelhandelsnutzungen und der baulichen Situation ist zu erwarten, dass auch bei zukünftigen

ENTWURF

Änderungen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden können. ~~Dies gilt ebenfalls für den im Bestand vorhandenen Abfallwirtschaftsbetrieb. Unter Berücksichtigung der bestehenden Situation ist zu erwarten, dass auch bei einer Entwicklung, die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich einer verträglichen Nachbarschaft zur Wohnbebauung im nachfolgenden Zulassungsverfahren ausgestaltet werden können.~~ Eine Detailprüfung kann auf Ebene der Genehmigung erfolgen. Ggf. sind bauliche Maßnahmen oder betriebliche Einschränkungen, z. B. Betriebszeiten, erforderlich. Mögliche Konflikte können durch die Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen auf nachfolgender Zulassungsebene gelöst werden und somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch zukünftig eingehalten werden.

Das gleiche gilt auch im Fall der Änderung des Nutzungsspektrums mit erstmaliger oder geänderter gewerblicher Nutzung im Bereich des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes. Zusätzliche Festsetzungen werden getroffen, die eine Gliederung nach Abstandserlass vorsehen, so dass schädliche Immissionen z. B. aufgrund von Gewerbelärm, Gerüchen, Erschütterungen, etc. auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung nicht zu erwarten sind.

Fazit
Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage aus Einzelhandelsbetrieben, Gewerbebetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Die Gewerbelärmeinwirkungen dieser wurden in den jeweiligen Baugenehmigungen berücksichtigt, so dass von einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen ausgegangen werden kann. Aufgrund der baulichen Situation und des nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungsspektrums kann die Verträglichkeit der Nutzungen auch zukünftig im Rahmen der Einzelgenehmigungen sichergestellt werden und können erforderlichenfalls notwendige Schutzmaßnahmen bestimmt werden.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe
Aufgrund der geplanten Zielsetzung des Bebauungsplans und der im Bestand bestehenden flächendeckenden Bebauung ergeben sich keine wesentlichen aus der Luftreinhalteplanung zu berücksichtigenden Belange, die nicht bereits über den Bestand möglich sind bzw. bei einer gewerblichen Entwicklung im Bestand möglich wären.

Eine relevante Veränderung der Luftqualität ist infolge des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Fazit
Unter Berücksichtigung der messtechnischen Ausgangslage an der Luftmessstation zur Messung der Hintergrundbelastung in Wetzlar (vgl. Kap. 2.1.6), der vorhandenen und möglichen Bebauungsstrukturen, sowie der Nutzungsbelegung im Bestand sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch derzeit nicht ersichtlich.

Bauphase
Bei einer möglichen Neubebauung kann es zu Emissionen, z. B. Staub, Lärm, kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung, können die Auswirkungen vermindert werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

ENTWURF

In Bezug auf das denkmalgeschützte Objekt An der Kommandantur 3 wurde beachtet, dass die Baugrenzen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, von Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld sowie der Wirkungen des Kulturdenkmals in einem Abstand um dieses festgesetzt wurden. Weitergehend wird bei Neubaumaßnahmen der Denkmalschutz zu berücksichtigen sein.

Fazit
Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.3.8 Prognose infolge der Art und Menge an Emissionen

Unter Berücksichtigung der Bebauung und Nutzung im Bestand sowie der weitergehenden gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung können sich durch Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben geringfügig höhere Emissionen, insbesondere aufgrund des Kundenverkehrs ergeben. Da die Erweiterungsmöglichkeiten jedoch weitgehend beschränkt werden ist nicht von wesentlich veränderten Emissionen bzw. der Menge der Emissionen auszugehen.

Weitergehend ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzungen zukünftig gewerbliche Entwicklungen etablieren können. Diese besitzen wiederrum andere Emissionen und können auch in der Menge an Emissionen insbesondere von der derzeit bestehenden, das Plangebiet überwiegend prägenden, Einzelhandelsnutzung abweichen. Aufgrund der Ausschlüsse und damit planerischen Feinsteuerung von Nutzungen ist jedoch zu erwarten, dass sich ähnliche gewerbliche Nutzungen, wie östlich des Plangebietes etabliert – insofern weitgehend kleine und mittlere Unternehmen im produzierenden und weiterverarbeitenden Bereich, mit den ihnen typischen Emissionen der jeweils unterschiedlichen Nutzungen ansiedeln können. Wesentliche Auswirkungen, die nicht ggf. auch durch Maßnahmen verbessert bzw. vermieden werden können (z. B. Auflagen in Genehmigung) sind insofern nicht zu erwarten.

2.3.9 Prognose infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bei einem möglichen Abriss von Gebäude entstehen Abfälle, die unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf, zu entsorgen sind, sofern diese nicht verwertbar oder wiedereinbaufähig sind.

Anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die zur Umsetzung der Planungsinhalte z. B. aufgrund der Zulässigkeiten der Nutzungen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, die nicht über die Entsorgungswege berücksichtigt werden könnten.

Da es im Plangebiet aufgrund der ehemaligen militärischen Vornutzung nicht auszuschließen ist, dass weitergehend noch Belastungen im Boden gegeben sind, wird empfohlen bei baubedingten Bodeneingriffen anfallenden Aushub fachgutachterlich begleiten und bewerten zu lassen.

ERSTENTWURF

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren hinsichtlich der Abfälle durch Anlagen im Plangebiet sind über den Bestand hinaus derzeit nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die durch die neuen Nutzungen entstehenden Abfälle dem ordnungsgemäßen Abfallkreislauf zugeführt werden können.

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten.

2.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets mit einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetztes (GEG). Damit werden Emissionen aus z. B. Gebäudeheizungen minimiert.

2.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Zwischen den in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgütern bzw. Umweltmedien bestehen vielfältige Verflechtungen und entsprechende Wechselwirkungen. So geht beispielsweise eine Zunahme der Bodenversiegelung i. d. R. mit einem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, einer Abnahme versickerungsfähiger Böden mit entsprechenden Konsequenzen für den Wasserhaushalt sowie einer Reduzierung von Verdunstungsfläche und somit von klimawirksamen Strukturen einher.
Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

2.3.12 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Areals und die Realisierung von Bauvorhaben geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Hierdurch können die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigt und Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.

Als Ergänzung zur bereits verbal-deskriptiv dargelegten vorläufigen Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren durchgeführt (Verordnung über die

ENTWURF

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018 - letzte Änderung am 01.02.2019).

Eine explizite Bilanzierung hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird aufgrund der vorliegenden Eingriffe und der am Bestand orientierten Versiegelungszulässigkeiten nicht vorgenommen, da hier von keinen wesentlichen Änderungen auszugehen ist.

Im Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bezüglich des maßgeblichen Voreingriffszustands werden gemäß § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB die zulässigen Eingriffe und somit der Ist-Zustand aufgrund der durchgeführten Biotoptypenkartierung zugrunde gelegt.

Bezogen auf die Planung erfolgt die Bilanzierung unter Berücksichtigung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierbei wird die Obergrenze der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) berücksichtigt, da deren Überschreitung nur in Verbindung mit nicht eingriffswirksamen Nutzungsänderungen / Änderungen gilt.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Tabelle 8: ***Bilanzierung des maßgeblichen Voreingriffszustandes nach dem Biotopwertverfahren der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 für den Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“***

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV (Typ-Nr.)	**WP je m²**	**Flächenanteil in m²**	**Biotopwert**
1. Voreingriffszustand			
1.1 Flächen gemäß Bestandsplan (Stand 07.06.2023)			
Einzelbäume - einheimisch, standortgerecht (04.110), ~~84~~78 Stk.	*34*	*~~1.037~~963*	~~35.258~~32.739
Einzelbäume - nicht einheimisch, nicht standortgerecht (04.120), ~~69~~58 Stk.	*23*	*~~1.681~~1.413*	~~38.663~~32.499
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Ortbeton, Asphalt (10.510) / nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (10.520)	3	~~49.520~~38.708	~~148.590~~116.124
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird (10.530)	6	1.105	6.630
Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt (10.710)	3	~~22.572~~19.920	~~67.716~~59.760
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	~~9.229~~7.811	~~129.206~~109.354
~~Parks (11.231)~~	~~38~~	~~36~~	~~1.368~~
Summe Voreingriffszustand		**~~82.462~~67.544**	**~~427.401~~350.476**

Erläuterung:
kursiv geschriebene Biotoptypen gehen nicht in die Flächenbilanz ein
WP = Biotopwertpunkte;

ERSTER ENTWURF

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV (Typ-Nr.)	WP je m²	Flächenanteil in m²	Biotopwert
1. Voreingriffszustand			
1.1 Flächen gemäß Bestandsplan (Stand 07.06.2023)			
Einzelbäume - einheimisch, standortgerecht (04.110), 84 Stk.	*34*	*1.037*	35.258
Einzelbäume - nicht einheimisch, nicht standortgerecht (04.120), 69 Stk.	*23*	*1.681*	38.663
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Ortbeton, Asphalt (10.510) / nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (10.520)	3	49.520	148.590
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird (10.530)	6	1.105	6.630
Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt (10.710)	3	22.572	67.716
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	9.229	129.206
Parks (11.231)	38	36	1.368
Summe Voreingriffszustand		**82.462**	**427.401**

Erläuterung:
kursiv geschriebene Biotoptypen gehen nicht in die Flächenbilanz ein
WP = Biotopwertpunkte;

Tabelle 99: ***Bilanzierung der Planung nach dem Biotopwertverfahren der Hessischen Kompensations-verordnung 2018 für den Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“***

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV (Typ-Nr.)	WP je m²	Flächenanteil in m²	Biotopwert
2. Planungsansatz			
2.1 SO 1.1		**15.440**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (12.352 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 54 % d. Gesamtfläche)*			
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	2.084	6.252
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	6.253	118.807
- davon 2. Nebenanlagen (max. 26 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen - Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen - Pflaster (10.520)	3	4.014	12.042
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (3.088 m²)			
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	3.088	43.232
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 13 Stk.	34	*36*	1.224
2.2 SO 1.2		**13.328**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (10.662 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 44 % d. Gesamtfläche)*			

ENTWURF

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV (Typ-Nr.)	WP je m²	Flächenanteil in m²	Biotopwert
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	1.466	4.398
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	4.398	83.562
- davon 2. Nebenanlagen (max. 36 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	4.798	14.394
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (2.666 m²)			
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	2.666	37.324
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 18 Stk.	34	*54*	1.836
2.3 SO 2		**6.952**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (5.562 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 60 % d. Gesamtfläche)*			
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	1.043	3.129
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	3.129	59.451
- davon 2. Nebenanlagen (max. 20 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	1.390	4.170
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (1.390 m²)			
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	1.390	19.460
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 23 Stk.	34	*363*	12.342
2.4 SO 3.1		**6.555**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (5.256 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 40 % d. Gesamtfläche)*			
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	657	1.971
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	1.971	37.449
- davon 2. Nebenanlagen (max. 40 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	2.628	7.884
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (1.314 m²)			
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	1.314	18.396
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 14 Stk.	34	*253*	8.602
Erhalt Einzelbäume – nicht einheimisch, nicht standortgerecht (04.120), 5 Stk.	23	*177*	4.071
2.5 SO 3.2		**4.209**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (3.367 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 60 % d. Gesamtfläche)*			
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	631	1.893
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	1.894	35.986
- davon 2. Nebenanlagen (max. 20 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	842	2.526
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (842 m²)			

ENTWURF

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV (Typ-Nr.)	WP je m²	Flächenanteil in m²	Biotopwert
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	842	11.788
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 3 Stk.	34	*45*	1.530
Neupflanzung Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), StU 20-25, 3 Stck	34	*15*	510
2.6 SO 4		**1.599**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (1.283 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 60 % d. Gesamtfläche)*			
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	240	720
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	719	13.661
- davon 2. Nebenanlagen (max. 20 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	320	960
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (320 m²)			
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	320	4.480
Neupflanzung Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), StU 20-25, 2 Stk.	34	*10*	340
2.7 SO 5		**10.271**	
Überbaubare Fläche, max. 80 % (8.217 m²)			
- davon 1. Gebäude (max. 60 % d. Gesamtfläche)*			
Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %	3	1.541	4.623
Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %	19	4.622	87.818
- davon 2. Nebenanlagen (max. 20 % d. Gesamtfläche)**			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	2.054	6.162
Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (2.055 m²)			
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	2.054	28.756
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 1 Stk.	34	*64*	2.176
Erhalt Einzelbäume – nicht einheimisch, nicht standortgerecht (04.120), 28 Stk.	23	*116*	2.668
~~**2.8 GE**~~		~~**14.398**~~	
~~Überbaubare Fläche, max. 80 % (11.476 m²)~~			
~~- davon 1. Gebäude (ca. 60 % d. Gesamtfläche)***~~			
~~Dachfläche nicht begrünt, (10.710), 25 %~~	~~3~~	~~2.160~~	~~6.480~~
~~Dachfläche extensiv begrünt (10.720), 75 %~~	~~19~~	~~6.479~~	~~123.101~~
~~- davon 2. Nebenanlagen (ca. 20 % d. Gesamtfläche)***~~			
~~Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)~~	~~3~~	~~2.880~~	~~8.640~~
~~Nicht überbaubare Fläche, mind. 20 % (2.869 m²)~~			
~~Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)~~	~~14~~	~~2.880~~	~~40.320~~
~~*Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 11 Stk.*~~	~~34~~	~~*209*~~	~~7.106~~
~~*Erhalt Einzelbäume – nicht einheimisch, nicht standortgerecht (04.120), 6 Stk.*~~	~~23~~	~~*64*~~	~~1.472~~

ERSTER ENTWURF

Nutzungstypen nach Anlage 3 KV (Typ-Nr.)	WP je m²	Flächenanteil in m²	Biotopwert
~~*Neupflanzung Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), StU 20-25, 1 Stk.*~~	~~34~~	~~*5*~~	~~170~~
2.~~89~~ Öffentliche Straßenverkehrsfläche		**~~8.987~~7.529**	
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	~~8.707~~7.252	~~26.121~~21.756
Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich (11.221)	14	280	3.920
Erhalt Einzelbäume – einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.110), 1 Stk.	34	*13*	442
Erhalt Einzelbäume – nicht einheimisch, nicht standortgerecht (04.120), 30 Stk.	23	*1.324*	30.452
2.9 Private Verkehrsflächen Stellplätze		**940**	
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	*940*	2.820
2.10 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		**709**	
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	709	2.127
2.11 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität)		**12**	
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen – Asphalt, Beton (10.510) / nahezu versiegelte Flächen – Pflaster (10.520)	3	12	36
Summe Planungsansatz		**67.544~~82.462~~**	**~~956.980~~756.620**
Differenz Planung – Bestand			**+ ~~529.579~~415.144**

Erläuterung:
kursiv geschriebene Biotoptypen gehen nicht in die Flächenbilanz ein
* ausgehend von GRZ-Festsetzung unter Berücksichtigung kleinerer GRZ I-Werte gemäß Baufensterabgrenzung in der Planzeichnung
** ausgehend von zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen gemäß textlichen Festsetzungen
*** entsprechend den Annahmen zu den Gebiete SO 1 und SO 2, obwohl die GRZ in GE der maximal zulässigen Überschreitung entspricht, denn Nebenanlagen werden wahrscheinlich auch hier gebraucht

WP = Biotopwertpunkte;
StU = Stammumfang

Als Ergebnis der Bilanzierung ist in Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ein rechnerischer Überschuss von rund ~~530.000~~415.000 Biotopwertpunkten feststellbar. Dies entspricht einer Wertsteigerung gegenüber dem zugrunde zu legenden planungsrechtlichen Voreingriffszustand um ca. ~~124 %~~118 %. Bezogen auf den durchschnittlichen Biotopwert / m² ergibt sich eine Aufwertung um ca. 6~~,4~~ BWP/m² (von 5,2~~5~~ auf ca. 11,~~6~~2 BWP/m²). Dieses hohe Plus resultiert aus dem sehr geringen Bestandswert und dem großen Plangebiet in Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (v. a. Sicherung eines 20 %-igen Grünanteils sowie großflächige extensive Dachbegrünung), die bereichsweise und trotz der weiterhin verfolgten sonderbaulichen / gewerblichen Nutzung eine ganz erhebliche rechnerische Aufwertung der Biotopwertigkeit induzieren. Hierbei ist anzumerken, dass das Aufwertungspotential durch eine Dachbegrünung unmittelbar mit der Gebäudegröße zusammenhängt, die aus den üblichen bauleitplanerischen Festsetzungen nicht ableitbar ist. Somit ist der erzielte Überschuss umso größer, je größer die

ERNEUTER ENTWURF

Gebäudegrundfläche und damit im Zusammenhang stehende Dachfläche errichtet wird (steigende Dachbegrünungsfläche).
~~Die Änderungen im erneuten Entwurf – von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet (SO 6) sowie zu einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplatzfläche – erhöhen geringfügig den Versiegelungsgrad (ca. 190 m² zusätzliche Versiegelung) und verringern insofern geringfügigden Biotopwertüberschuss. Diese Änderungen führen jedoch zu keiner geänderten Einschätzung der Bilanzierung, weshalb auf eine Aktualisierung der Bilanzierung verzichtet wurde.~~

Insgesamt ist festzustellen, dass sich einer festsetzungskonformen Umsetzung des Bebauungsplans mit Sicherheit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

Zusammenfassende Beurteilung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark (Teilbereich West)“ wurde bereits auf Grundlage des § 34 BauGB sowie Städtebaulicher Verträge eine vollflächige sonderbauliche bzw. gewerbliche Nutzung (u.a. Einzelhandel) etabliert. Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll nun verbindliches Planungsrecht für dieses bestehende und intensiv genutzte Gebiet geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der Überschreitung zum Schutz von Bestandsgebäuden, bildet weitestgehend die Bestandsbebauung ab, so dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend (Teilbereich West)“ keine weiteren Eingriffe induziert werden.

Im Falle einer Umstrukturierung und Neubebauung des Geländes ergibt sich eine Situationsverbesserung für den Naturhaushalt. Der Bebauungsplan sieht eine maximale bauliche Ausnutzung von 80 % der Grundstücksfläche vor. Dies entspricht einer Verminderung der Versiegelung um überschlägig 9 %, die als Grünfläche mit Bodenanschluss auszubilden sind. Zudem sind Dachflächen zu mindestens 75 % extensiv und Fassaden ab einer zusammenhängenden und ungegliederten Fläche von 50 m² zu begrünen. Ebenfalls sind ergänzend zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung Baumpflanzungen vorzunehmen. Auf Grundlage dieser Vorgaben ergibt sich ein rechnerisches Plus von rund 530.000 Biotopwertpunkten. Dies wird aber nur sukzessive und erst wirksam, wenn die Flächen entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben neu bebaut sind und in Zuge dessen Entsiegelungen durchgeführt und eine deutlich stärkere Begrünung hergestellt wurde.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Plangebietes die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt:

- Erhalt besonders situationsprägender und wertgebender Bäume (Erhaltungsfestsetzung);
- Erhalt bzw. Entwicklung von geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich für einheimische Pflanzen und Tiere (v. a. vorhandene und wertgebende Gehölzflächen, wirksame Randeingrünungen, Anpflanzung heimischer Gehölze, naturnahe Gestaltung von Grünflächen), aus möglichst zusammenhängenden, netzartigen Grünflächen;

ERNEUTER ENTWURF

- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung mit Vorgaben zur Bepflanzungsart (umfangreiche Verwendung heimischer und standortgerechter Arten bei Pflanzmaßnahmen) und Pflanzdichte;
- Eingrünung der Stellplätze,

Über den Erhalt und die Förderung der Lebensraumstrukturen können im Geltungsbereich Angebote für entsprechende, in der Siedlung lebende Tierarten geschaffen werden und somit die Artenvielfalt im Plangebiet gefördert werden. Ebenfalls können über die Vorgaben der Grundstücksbegrünung wieder Freibereiche geschaffen werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Vorgaben zur Begrünung von Dachflächen auf Gebäuden (extensiv und/oder intensiv, mit heimischen Wildkräutern) sowie zur Fassadenbegrünung;
- Vorgaben zur Anpflanzung von Straßenbäumen;
  Die Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Pflanzung von Straßenbäumen erhöhen das Grünvolumen im Plangebiet und tragen damit auch zu einer Erhöhung der Angebote im Siedlungsraum für die Tier- und Pflanzenwelt bei.
  Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz:

- Vermeidung von Lichtemissionen (Insektenschutz)
  - Beschränkung der Beleuchtung auf notwendige befestigte Flächen.
  - Begrenzung der Lichtimmissionen auf das erforderliche Mindestmaß in Bezug auf Lichtstärke und Beleuchtungsdauer.
  - Verwendung von Leuchtmitteln mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. Amber LED-Leuchtmittel) optimalerweise mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in geschlossenen Gehäusen und einer Oberflächentemperatur < 60°C zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis maximal 70 Grad erfolgen.
  - Vermeidung der Abstrahlung in die Umgebung oder offene Landschaft z.B. durch Abschirmung der Ausleuchtung in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis max. 70 Grad.

Für alle Lebewesen ist der natürliche Wechsel von hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Die negativen Auswirkungen von künstlichen Lichtquellen sind die künstliche Aufhellung der Umgebung und des Nachthimmels, die direkte Blendung, und die nachbarschaftliche Störung, die im Bundesimmissionsschutzgesetz als schädliche Umweltauswirkung erfasst ist. Die Lichtverschmutzung führt zu Störung und/oder Tötung von Insekten sowie zur Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen (Zugverhalten, Nahrungsaufnahme), was insgesamt negative Auswirkungen auf das ganze Ökosystem hat. Der § 41a BNatSchG regelt daher den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen. Demnach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen, Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind um- oder nachzurüsten.

Die Lage des Plangebiets (u. a. Siedlungsrand, Nähe zu den beiden Schutzgebieten) ist für den Insektenschutz bedeutsam, insbesondere in Bezug auf nächtliche Lichtemissionen, die nicht nur den Tag/Nacht-Rhythmus wild lebender Tierarten stören, sondern auch eine

FRÜHER ENTWURF

große Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten aus der umgebenden Landschaft ausüben. Da die Westendstraße direkt der Geltungsbereichsgrenze folgt, ist in diesem Sinne ein besonderes Augenmerk auf die Straßenbeleuchtung zu legen. Aber auch die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Freiräume sollte hierbei den Artenschutz berücksichtigen. Entsprechend werden über eine Festsetzung die Auswirkungen minimiert.

- Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag,
  - Vermeidung von zusammenhängenden, nicht unterbrochenen Glasflächen größer 5 m² und Übereckverglasungen oder Verwendung von Vogelschutzglas zur Vermeidung von Tötung durch Vogelschlag.

Vögel sind nicht in der Lage spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen (z.B. Wartehäuschen, Wintergärten, Glasfassaden) als Hindernisse zu erkennen, auch, weil sich die umgebende Vegetation in den Glasflächen spiegelt. Daher ist es sinnvoll bereits in der Planungsphase Risikobereiche zu erkennen und zu vermeiden (LAG VSW 2021).

Vogelschlag an Glasfassaden zählt „zusammen mit den Verlusten durch Straßenverkehr, durch Anflüge an Hochspannungsleitungen und durch Katzen im Siedlungsraum zu den bedeutendsten menschlich bedingten Todesursachen für Vögel. Brutvögel sind davon genauso betroffen wie Durchzügler und Wintergäste. Die Größenordnung der pro Jahr in Deutschland an Glasscheiben verunglückten Vögel umfasst vermutlich mehr als 100 Millionen Individuen und ist damit so groß, dass sie einen Einfluss auf Vogelpopulationen haben könnte“ (LAG VSW 2017).

Es „liegt ein aktuelles Rechtsgutachten der Universität Münster im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) vor, nach dem die unionsbasierten Vorschriften des bundesdeutschen Artenschutzrechts auch auf die Mortalität von Vögeln durch Glasanflug anzuwenden sind. Somit haben Planer und Architekten die Möglichkeit und Pflicht, Situationen, in denen es zu vermehrtem Vogelschlag an Gebäuden kommen kann, zu vermeiden“ (LAG VSW 2021).

Die Menge des Glases hat einen großen Einfluss auf das Vogelschlagrisiko. Je größer die zusammenhängende Glasfläche, desto höher das Kollisionsrisiko. Der Anflug an Glasscheiben mit einer Breite bis zu 50 cm ist deutlich geringer als an breitere Glasscheiben. Eckverglasungen oder spiegelnde Fassaden sollten vermieden werden. Eine wirksame Markierung zur Vermeidung stellen Streifen- oder Punktmuster dar, die je nach Muster einen bestimmten Deckungsgrad erreichen müssen. Aber auch mattierte, bombierte oder profilierte Oberflächen können eine sichere Lösung sein. Unwirksam sind „unsichtbare“ UV-Licht reflektierende Markierungen und punktuelle Einzelaufkleber (Vogelsilhouetten) (LAG VSW 2021).

Die staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland empfiehlt zur Information die Broschüre der Schweizerischen Vogelschutzwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegelglaslicht_2012.pdf). Die Wiener Umwelt Anwaltschaft hat zudem Ergebnisse der Untersuchung von Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag auf ihrer Internetseite veröffentlicht (https://www.wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprallanglasflaechen).

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebiets, der räumlichen Nähe zu den Schutzgebieten FFH- und Vogelschutzgebiet sowie der langen Kontaktlinie zum Außenbereich

ERSTER ENTWURF

entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sollte diesem Aspekt besonders Rechnung getragen werden.
Entsprechend wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Förderung der Biodiversität
  Maßnahmenempfehlung zum Erhalt und zur Förderung europäischer Vogelarten:
  - Naturnahe, strukturreiche Entwicklung der geplanten Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einschließlich samentragender, blütenreicher Saumvegetation, die eine Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für Vogelarten bieten.
  - Empfehlung zur Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen für Hausperling und weitere Höhlenbrüter.
  - Vermeidung von Vogelschlag.

  Maßnahmenempfehlung zum Erhalt und zur Förderung der Fledermausarten:
  - Empfehlung zum Bereitstellen künstlicher Fledermauskästen im Plangebiet, insbesondere an Gebäuden.
  - Freihalten von Flugkorridoren bzw. Berücksichtigung bei der Gestaltung von Freiräumen z. B. entlang von Grünzügen oder Bebauungskanten.

Unabhängig von einem möglichen artenschutzrechtlichen Erfordernis wird empfohlen, beim Neubau und der Sanierung von Gebäuden künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehl- und Rauchschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und auch für Fledermäuse einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen und Fledermausquartiere zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.
Die Installation solcher Elemente kann helfen, die Biodiversität im Stadtgebiet zu fördern und ist als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes der in und an Gebäuden lebenden Tierarten wirksam. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrelevante Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:

Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion:

- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten sowie die Beseitigung von sonstigen Vegetationsbeständen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.
- Unabhängig davon sind vor Beginn von Fällarbeiten Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren in jedem Fall (also auch außerhalb der Vogelbrutzeit) auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, insbesondere von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu untersuchen.
- Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, die von Vogelarten wiederbesiedelt werden, Fledermausquartiere) sind diese rechtzeitig zu beseitigen oder verschließen, wobei gleichzeitig Ausweichquartiere oder -brutstätten

ERSTENTWURF

vorlaufend an geeigneter Stelle vorgehalten werden müssen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen etc.).

Die Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen und teilweise als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Hinweise im Bebauungsplan werden aufgenommen: Hinweise zum Kollisionsschutz an Glasfassaden, Bauzeitenregelungen, Beschränkung der Abbruchzeiten, Beschränkung der Zeiten für Fäll- und Rodungsarbeiten, Herstellung von Quartiersangeboten für Fledermäuse und Vögel. Festsetzungen erfolgen zu Beleuchtungsanforderungen. Die Hinweise und Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich der Auswirkungen der Planung auf die Fauna.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche und Boden

- Begrenzung der zulässigen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung bzw. soweit möglich Erhalt oder Wiederherstellung von unversiegelten Flächen;

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die umsetzbare Versiegelung im Plangebiet begrenzt. Somit kann damit zum Erhalt offener Bodenflächen beigetragen werden, die zudem auch positiv dem Wasserkreislauf zugutekommen.

- Sachgerechter Umgang und Sanierung von möglicherweise bei Baumaßnahmen entdeckten verunreinigten Böden und Ausbaumaterialien.
- Sicherung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Oberbodens nach § 202 BauGB und Wiederverwendung bei Pflanzmaßnahmen möglichst im Plangebiet bzw. im Umfeld;
- Bodenschutzmaßnahmen DIN 18915 während der Bauphase (z. B. Einschränkung des Baufelds, Schutz verbleibender Flächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v. a. der wenigen noch vorhandenen natürlichen Böden);

Da diese Maßnahmen standardmäßig während der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind, werden keine Festsetzungen aufgenommen.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Erhalt bzw. Wiederherstellung offener Böden als versickerungsfähige Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt;
- Ökologisches Regenwassermanagement Rückhalt von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets (z. B. über Dachbegrünung oder die Anlage von Retentionsflächen, Ein-bau von Zisternen i. V. m. einer Brauchwassernutzung), Verdunstung, ggf. Versickerung oder falls erforderlich gedrosselte/unschädliche Ableitung in den Vorfluter);
- Oberflächenbefestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitter-/Rasenwabensteine, Schotterrasen), soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist;

Die Maßnahmen zum Schutzgut Wasser tragen positiv zum Erhalt und der Wiederherstellung des Wasserkreislaufs bei. Hierbei werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich eines Anteils zu begrünender Freiflächen, ebenso wie anteilige Dachbegrünung und versickerungsfähige Materialienverwendung festgesetzt.

ENTWURF

Maßnahmen zum Schutzgut Klima / Luft

- Erhalt/Anlage klimawirksamer Vegetationsflächen (möglichst hohe Grünflächenanteile/Grünvolumina einschl. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen, Entwicklung möglichst zusammenhängender Grünflächen);
- Verwendung von hellen Oberflächen bei der Errichtung von Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen (Albedomanagement);
- Erhalt/Sicherung von mind. zwei Nord-Süd gerichteten Durchlüftungsbahnen.

Um die Auswirkungen u. a. aufgrund der klimatischen Aufheizungen im Siedlungsraum zu verringern, werden die o. g. Maßnahmen vorgeschlagen. Diese können aufgrund einer geringeren Aufheizung von Grünflächen / -strukturen, Verdunstungskühle, Verschattung, etc. zu einer Minderung der Auswirkungen im bereits hoch versiegelten besiedelten Bereich beitragen.
Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Siedlungsbereich sind im Bebauungsplan aufgenommen. Die Freihaltung von Durchlüftungsbahnen wird für den Teilbereich Ost relevant zu beachten sein.

Maßnahmen zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

- Ortsbildgerechte Gestaltung und Einbindung, insbesondere von Neubauten in die städtebauliche Situation;
- Wirksame Durchgrünung und Eingrünung der Bauflächen sowie von Stellplätzen;
- Straßenraumbegrünung.

Zur Umsetzung der Maßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Lage über die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Ebenfalls erfolgen Begrünungsfestsetzungen entsprechend der unter dem Schutzgut Tiere etc. vorgeschlagenen Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Regelungen zum Nebeneinander von gewerblichen und schutzbedürftigen Nutzungen.
  Über die Festsetzungen zum Abstandserlass erfolgt eine erste räumliche Gliederung und Zuordnung hinsichtlich der Zulässigkeiten für Anlagen und Betriebe, von denen schädliche Emissionen ausgehen können. Weitergehende Regelungen und Prüfungen können im Rahmen der Zulassungsverfahren bei Detailkenntnissen durchgeführt werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Berücksichtigung einer abgerückten Baugrenze um das bestehende Kulturdenkmal An der Kommandantur 3.
- Aufnahme eines Hinweises auf das Kulturgut.

Maßnahmen zum Schutzgut erneuerbare Energien

Die Durchführung von Neubaumaßnahme erfolgt gemäß dem Gebäudeenergiegesetz, womit im Rahmen der Ausführungsplanung insbesondere der Einsatz moderner Gebäudetechnik sowie der wirksamen Wärmedämmung erfolgt.

ERSTER ENTWURF

Maßnahmen zu Abfällen

Zur Vermeidung umweltschädlicher Auswirkungen durch Abfälle sind die gesetzlichen Entsorgungswege zu beachten. Durch die festgesetzten Nutzungen im Bebauungsplan sind zunächst keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, sofern die Entsorgungswege beachtet werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen können auch im Rahmen der Genehmigungsebene noch definiert werden.
Zur Berücksichtigung möglicher Bodenbeeinträchtigungen und -verunreinigungen ist folgende Maßnahme vorzusehen:
- Austausch der bestehenden Auffüllungen im Boden sowie fachgerechte Entsorgung.

Die Maßnahme kann im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden.

2.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallrechtlich zulässige Anlagen sind in der Umgebung nicht bekannt bzw. vorhanden. Ebenfalls werden diese über die Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet ausgeschlossen. Insofern sind Auswirkungen durch schwere Unfälle bzw. Katastrophen störfallrechtlich relevanter Anlagen nicht zu erwarten.

Auswirkungen können sich jedoch aufgrund der möglichen Überflutung durch Starkregenereignisse oder bei extremen Hochwasserereignissen, die in Folge des Klimawandels zukünftig häufiger zu erwarten sind, ergeben. Im Plangebiet ist aufgrund der überwiegenden Lage im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes mit Überflutungstiefen von größtenteils 0 – 0,5 m bzw. stellenweise von 0,5 – 1,0 m und höher zu rechnen[28]. Unter Berücksichtigung der mit der Planung überwiegenden Regelung zur Nutzungssteuerung, dem Bestand und den Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Bestandes ergeben sich keine erhöhten Gefahren durch die Planung, die nicht auch bislang gegeben sind. Entsprechend wird eine objektschutzbezogene Vorsorge empfohlen.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Standortalternativen
Alternative Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund der Bestandsüberplanung nicht gegeben.

Planungsalternativen
Planungsalternativen ergaben sich im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.
Umweltrelevante Planungsalternativen bezogen sich größtenteils auf Größenordnungen der Begrünungsanteile bzw. -qualitäten. Hierbei wurde sich unter Berücksichtigung des Bestands und einem typischerweise gewerblich geprägten Gebiet für diesen Nutzungen und dem Bestand entsprechenden umsetzbaren Größenordnungen entschieden, z. B. Mindestqualitäten der Bepflanzungen, Anteil von Grundstücksfreiflächen mit 20 %.

[28] HLNUG – HWRM-Viewer, aufgerufen unter: https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de, Stand 25.05.2023.

ENTWURF

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken und fehlende Kenntnisse

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebiets wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Auf diese wird verwiesen. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z. B. Schutzgebietsaussagen. Eine Auflistung der berücksichtigten und ausgewerteten Fachgutachten erfolgt unter Kap. 1.2 sowie im Verzeichnis verwendeter Unterlagen. Weitergehend wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte zudem die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

Darüber hinaus wird nachfolgend auf noch festgestellte Schwierigkeiten und Lücken hingewiesen:

- Allgemein ist noch darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich des Dachbegrünungsanteils dieser abhängig von der Überbauung durch die Hauptanlagen ist und ein für ein gewerblich geprägtes Gebiet typischer Anteil angesetzt wurde.
- Zu Kampfmitteln liegen lediglich Verdachtspunkte außerhalb des Geltungsbereichs vor. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen aufgrund der Vornutzungen auftreten können. Die abschließenden Untersuchungen sind im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie Vorhabenzulassung zu berücksichtigen.
- Die Überflutungssituation bei Starkregenereignissen kann aufgrund fehlender Kenntnisse der zukünftigen Gebäudestellungen und Grundstücksverhältnisse nicht abschließend prognostiziert werden. Es wurde keine Starkregenprognose durchgeführt. Detaillierte Nachweise bzgl. des baulichen Objektschutzes sind im Rahmen des Zulassungsverfahrens / der Grundstücksentwässerung zu erbringen.
- Es erfolgte keine eigene Lärmuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren. Teilweise wurde auf Ergebnisse aufgrund der genehmigten Bestandssituationen zurückgegriffen. Aus diesen und der geplanten ähnlichen gewerblichen Entwicklung / Zulässigkeiten ist davon auszugehen, dass mögliche gewerbliche Lärmkonflikte auf Zulassungsebene ausreichend gelöst werden können.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

ERSTER ENTWURF

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen sind, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können. Gegenstand der Überwachung sind zudem die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Die Behörden unterrichten über die in ihrem Aufgabenbereich liegenden Sachverhalte dabei die Stadt, falls bei Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, nicht vorgesehene, nachteilige Umweltauswirkungen auftreten könnten bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug beabsichtigt. Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhebliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit.

Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Plangebiet. Die Gemeinde überprüft nach Ablauf von spätestens 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Herstellung der für die Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen ist ein Monitoring vorgesehen. Mit diesem können frühzeitig Maßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme getroffen werden. / Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Hierdurch sollen mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase und generell bei Eingriffen in den Boden zu empfehlen. Dabei ist eine regelmäßige Kontrolle durch den Bauleiter während der Bauphase durchzuführen. Ebenfalls wird ein funktionsgerechter Bodenaustausch bei Entsiegelungsmaßnahmen empfohlen.
- Zur Überwachung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
- Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Stadt, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als erwartet wurden.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Stadt sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

ENTWURF

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Westen der Stadt Wetzlar erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“ insbesondere die planungsrechtliche Steuerung zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Dabei ist das Plangebiet im Bestand entwickelt, durch insbesondere Einzelhandelsnutzungen und im Südosten Gewerbenutzung geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad mit nahezu 90 % auf.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz
Durch die Bauleitplanung und den vorhandenen Bestand sind zunächst keine Veränderung der Biotopstrukturen zu erwarten. Der Standort wird auch zukünftig durch eine intensiv gewerbliche Nutzung geprägt werden, ohne herausragende Qualitäten für die Biotopausstattung. Da die bestehende Lebensraumstruktur erhalten bleibt bzw. langfristig im geringen Maß verbessert bzw. erweitert werden soll, findet das ermittelte Artenspektrum auch in Zukunft ein Lebensraumangebot. Mit einem Vorkommen von Besonderheiten bzw. seltenen oder gefährdeten Pflanzen ist auch in Zukunft aufgrund der intensiv gewerblich geprägten Nutzung nicht zu rechnen.

Durch die Bauleitplanung ergibt sich zunächst keine Veränderung der Biotoptypenausstattung bzw. eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, so dass alle nachgewiesenen Tierarten weiterhin in ihrem gewohnten Habitat in gleicher Qualität und gleichem Umfang existieren können. Durch die gegenüber dem Bestand etwas stärkere Begrenzung der zulässigen Aus-nutzung und durch die grünordnerischen Vorgaben (Dach- und ggf. Fassaden- sowie zur Grundstücksbegrünung anteilig mit heimischen Gehölzen) ergibt sich mittel- bis langfristig eine leichte Verbesserung v. a. des quantitativen Lebensraumangebots, wodurch ggf. eine Stärkung der Populationen weit verbreiteter und störungstoleranter Tierarten resultieren kann. Negative Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten vor.

Hinsichtlich der Tierwelt können bei den Vögeln (insb. Haussperling) und Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) Betroffenheiten entstehen. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen, die insbesondere auf Vorhabenebene zu berücksichtigen, prüfen und zu bewältigen sind, z. B. Bauzeitenregelungen, Kontrolle auf Habitatnachweise vor Fällung von Gehölzen / Abbruch von Gebäuden, ergeben sich für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlich relevanten Hindernisse. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG gelten auch unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen und sind immer zu beachten.

Es ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Boden
Mit der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich zunächst eine planungsrechtliche Abbildung der Bestandssituation. Eine zusätzliche bzw. über das bestehende Maß hinausgehende Bodenversiegelung ist nicht zulässig, weshalb keine wesentliche Veränderung der Bodenverhältnisse zu erwarten sind. Es ergeben sich somit zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

ERWEITERT ENTWURF

Bei einer Neubebauung kann es ggf. zu einer Verbesserung der Situation durch Entsiegelungsmaßnahmen kommen.

Es handelt sich um einen Altstandort, bei dem letztendlich trotz der vorangegangenen Untersuchungen und Sanierungen schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden können. Im Falle von schädlichen, bislang nicht bekannten Verunreinigungen im Boden sind diese fachgerecht in Abstimmung mit der Behörde zu behandeln. Hierdurch sind keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Ebenfalls wie beim Schutzgut Boden sind für das Schutzgut Wasser zunächst keine Veränderungen der bestehenden Situation zu erwarten. Mittel- bis langfristig sind aber positive Veränderungen im Wasserhaushalt, unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zu z. B. wasserdurchlässiger Flächenbefestigung, anteiliger Dachbegrünung, möglich, jedoch abhängig von der Durchführung wesentlicher baulicher Veränderungen.

Im Rahmen einer Neu- oder Umstrukturierung durch Abriss und Neubau von Gebäuden bzw. befestigter Flächen greifen die schutzgutwirksamen Regelungen und Festsetzungen, wodurch der örtliche Wasserhaushalt aufgewertet wird. Da die wesentlichen Nutzungsformen und baulichen Ausnutzungen des Areals jedoch weitgehend bestehen bleiben, sind insgesamt aber nur begrenzte und lokal wirksame Positivwirkungen für den Wasserhaushalt anzunehmen.

Bereits im Bestand sind aufgrund vorhandener Fließpfade Gefährdungen durch Starkregen, ebenso aber auch durch die weitgehende Lage im Hochwasserrisikogebiet gegeben. Daher sind objektbezogene Schutzmaßnahmen empfohlen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet unterliegt der Geltungsbereich klimatischen Belastungen. Mit Umsetzung der Bauleitplanung ergeben sich keine zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen, jedoch auch keine unmittelbar positiven Effekte. Die Situation im Geltungsbereich bleibt somit weitgehend unverändert.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. anteilige Begrünungen, Baumpflanzungen, kann es im Rahmen einer Neubebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation kommen. Die bestehenden klimatischen Belastungen werden langfristig geringfügig abgeschwächt. Aufgrund der nach wie vor zulässigen und hohen baulichen Nutzung des Geländes, werden diese insgesamt aber bestehen bleiben, vor allem ergeben sich hierdurch auch keine relevanten Verbesserungen der klimatischen Situation im Umfeld.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand wird es aufgrund der zukünftigen Zulässigkeiten im Plangebiet zu keiner wesentlichen städtebaulichen Strukturveränderung kommen. Der gewerblich geprägte Charakter wird auch weiterhin erhalten bleiben.

ENTWURF

Langfristig können sich im Rahmen von Neubaumaßnahmen Veränderungen im Ortsbild ergeben, die z. B. durch eine Fassadenbegrünung zur Aufwertung beitragen.

Das Plangebiet ist für eine Erholungsnutzung nicht geeignet.

Insgesamt sind keine zusätzlich negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Im Plangebiet kommt es aufgrund der Braunfelser Straße zu erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen. Diese werden sich nach Durchführung der Planung nicht wesentlich ändern. Ggf. sind schallschutzbezogene Maßnahmen für die zulässigen Nutzungen zu treffen. Diese können abschließend im Zulassungsverfahren berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich einer Gemengelage aus Einzelhandelsbetrieben, Gewerbebetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Die Gewerbelärmeinwirkungen dieser wurden in den jeweiligen Baugenehmigungen berücksichtigt, so dass von einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen ausgegangen werden kann. Aufgrund der baulichen Situation und des nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungsspektrums kann die Verträglichkeit der Nutzungen auch zukünftig im Rahmen der Einzelgenehmigungen sichergestellt werden und können erforderlichenfalls notwendige Schutzmaßnahmen bestimmt werden.

Im Bebauungsplan erfolgt eine erste räumliche Zuordnung der schutzbedürftigen und emittierenden Nutzungen durch die Gliederung nach Abstandserlass NRW.

Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe sind unter Berücksichtigung des Bestandes und der zukünftig zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Objekt.
Erhebliche Auswirkungen sind auf dieses, auch unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlich relevanten Belange in Zulassungsverfahren für die Umgebungsbebauung, nicht zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht bzw. zumindest nicht ausgeschlossen und können in der späteren Ausführungsplanung geprüft werden.

Auswirkungen auf Abfälle
Es ist zu erwarten, dass über die üblichen Entsorgungswege die im Plangebiet anfallenden Abfälle sachgerecht entsorgt werden können.
Sollten bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen auftauchen, sind die Aushubmassen zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

ERNEUTER ENTWURF

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Abfällen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Es wurde eine verbal-deskriptive sowie nummerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Basis der Hessischen Kompensationsverordnung (Stand 2018) durchgeführt. Als maßgeblichen Voreingriffszustand wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen des Ist-Zustandes gemäß der Biotoptypenkartierung zugrunde gelegt. Der Planungszustand ergibt sich auf den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ergebnis der Bilanzierung ist, dass sich zunächst auf Basis der stabilen und bereits bebauten Strukturen im Plangebiet keine Veränderungen zu erwarten wären. Unter Berücksichtigung einer sukzessiven Neubebauung ergeben sich positive Auswirkungen aufgrund einer geringfügig geminderten Versiegelung sowie insbesondere durch die Dachbegrünungen, ggf. erforderlichen Fassadenbegrünungen und die Vorgaben zur Eingrünung bei Grundstücken und Stellplätzen.

ERNEUTER ENTWURF

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.
- Baugenehmigungen zu den bestehenden Nutzungen.
- Berge, E. (2020): Aktionsplan Klimaschutz und Klimawandelanpassung Stadt Wetzlar, Stand: 03.07.2020. Stadt Wetzlar (Hrsg.).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (März 2023): Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2022, Wiesbaden.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (November 2020): Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar, Wetzlar.
- Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Juni 2023): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend (Teilbereich West)“ Stadt Wetzlar mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung, Frankfurt a. M..
- HLNUG (2015): Hochwasserrisikomanagementplan, HWRMP Lahn (mit Dill, Kleebach und Ohm) Maßnahmensteckbrief – lokale Planungsebene, HW – Brennpunkt: 9 Wetzlar – 09_L_Wetzlar. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Lahn/massnahmeplanung/09_L_Wetzlar.pdf (abgerufen am 16.05.2023)
- HLNUG (2019): Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2019. Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland (Stand: 23.10.2019). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden, https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/natura2000/Monitoring/Arten_Vergleich_HE_DE_Bericht_2019.pdf (abgerufen am 17.05.2023).
- HLNUG (2021): Geologie Viewer. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden, aufgerufen unter: https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de, am 29.11.2021.
- HLNUG (Hrsg.) (2022): Lufthygienischer Jahresbericht 2021. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden.
- HLNUG (2023): Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2022 – Kontinuierliche Messungen – Diskontinuierliche Messungen von Stickstoffdioxid und Feinstaub PM2,5, Wiesbaden
- HLNUG (2022): Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, aufgerufen unter: https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte, Stand 26.05.2023.
- HLNUG – Lärmviewer Hessen, aufgerufen unter: https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de, Stand 26.11.2021.
- Kirsch, C. (2022): Kommunale Fließpfadkarte – Gemeinde Wetzlar (Ortsteile Dalheim, Steindorf). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), Wiesbaden.
- HLNUG – HWRM-Viewer, aufgerufen unter: https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de, Stand 25.05.2023.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (Oktober 2011): 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill Gießen / Wetzlar, Wiesbaden.
- HMUKLV (2021): Natureg Viewer. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) (Hrsg.), Wiesbaden, aufgerufen unter: https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de, am 22.11.2021.

ENTWURF

- Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl, Beratender Ingenieur IngKH (IBU) (2012): Stadt Wetzlar Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ Umwelt-bericht, Stand: 05 September 2012, Staufenberg.
- Köttnitz, J. & Schäfer, O. (2021): Fledermäuse Winterkontrolle in Luftschutzstollen (Ost +West) ehem. Sixt-von-Armin-Kaserne Gemarkung Wetzlar Steindorf. Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz in Hessen – Lahn-Dill-Kreis (Hrsg.).
- Landesamt für Denkmalpflege: Kulturdenkmäler in Hessen, aufgerufen unter: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/25247/, Stand 05.06.2023.
- LAG VSW (2017): Der mögliche Umfang von Vogelschlag an Glasflächen in Deutschland – eine Hochrechnung. In: Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Berichte zum Vogelschutz 53/54,
- Regierungspräsidium Gießen (20.04.2020): Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) – Teilplan für den Regierungsbezirk Gießen, Gießen.
- RP Darmstadt (2022): STELLUNGNAHME: 1.8 Regierungspräsidium Darmstadt III 23 - Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 19.04.2022. In: Bebauungsplan Wetzlar Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark“, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB, FIRU Koblenz GmbH
- RP Gießen (1996): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 6. Dezember 1996. In: Regionalpräsidium (RP) Gießen (Hrsg.), Hessischer Staatsanzeiger Nr. 52/53, Seite 4327
- RP Gießen (1997): Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kellerberg bei Nauborn“ vom 20. Februar 1997. In: Regierungspräsidium (RP) Gießen, Hessischer Staatsanzeiger Nr. 11, Seite 913
- RP Gießen (2011): Regionalplan Mittelhessen 2010. Regierungspräsidium Gießen (RP) Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen (Hrsg.), https://rp-giessen.hessen.de/wirtschaft-und-planung/regionalplanung/regionalplan-mittelhessen (abgerufen am 12.05.2023).
- Regierungspräsidium Gießen (23.09.2021): Regionalplan Mittelhessen – Entwurf zur Beteiligung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 HLPG i.V.m. § 9 ROG, Gießen.
- Stadt + Handel (März 2016): Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wetzlar, Dortmund, Berlin.
- Stadt + Handel (08.04.2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dortmund.
- Stadt+Handel (01/2023): Fachgutachterliche Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 bzw. zur Überplanung des Wohn- und Gewerbepark Westend in Wetzlar, Dortmund.
- Stadt Wetzlar (Juni 2019): Rad- und Fußverkehrskonzept Stadt Wetzlar, Wetzlar.
- Stadt Wetzlar: Flächennutzungsplan, Wetzlar.
- Sommerlad, Haase, Kuhli Landschaftsarchitekten (2004): Masterplan Zentrales Grün Silhöfer Aue, Erläuterungsbericht zum Entwurf. Wetzlar.
- Universität Hannover / Forschungszentrum Jülich (2022): Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (Hrsg.), https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Aktualisierung_Starkregen_Hinweiskarte.pdf (abgerufen am 16.05.2023).

ENTWURF

Aufgestellt
im Monat und Jahr

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Sachbearbeiter

ERNEUTER ENTWURF

Anlage

Auszug aus der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007[29]

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	**200**	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m³ und weniger als 300 kg /m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau

ERNEUTER ENTWURF

[29] Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom
06.06.2007 – V-3-8804.25.1.

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	**200**	167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben,-körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen – Anlagen in Gaststätten, – Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und – Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
	200	174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebemitteln, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	**200**	182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1000 m² Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
		190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		191	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungs-stoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen

ERNEUTER EN

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV		Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	**100**	200	7.12 (1)		Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 b)	(2)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 c)	(2)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-		Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-		Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		205	-		Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-		Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-		Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-		Tischlereien oder Schreinereien
		209	-		Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-		Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
		211	-		Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-		Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-		Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		214	-		Spinnereien oder Webereien

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	**100**	215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

ERNEUTER