

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Silhörer Aue / Westend

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 219**

„Eiserne Hand“ – 2. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 26.09.2024

Projektnummer: 22-2765

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.3 Ziele der Raumordnung .....	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	11
1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	13
1.7 Vergnügungsstättenkonzept .....	15
1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	17
1.9 Verfahrensart und -stand .....	18
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>19</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	24
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	28
3.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen .....	28
3.5 Verkehrsflächen .....	29
3.6 Grünflächen .....	29
3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	29
3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	30
3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	32
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>32</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	32
4.2 Werbeanlagen .....	32
4.3 Einfriedungen .....	33
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	33
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>33</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	33
5.2 Eingriffsregelung .....	34
5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben .....	34
5.4 Schutzgebiete .....	34
5.5 Biotopschutzrechtliche Anforderungen .....	35

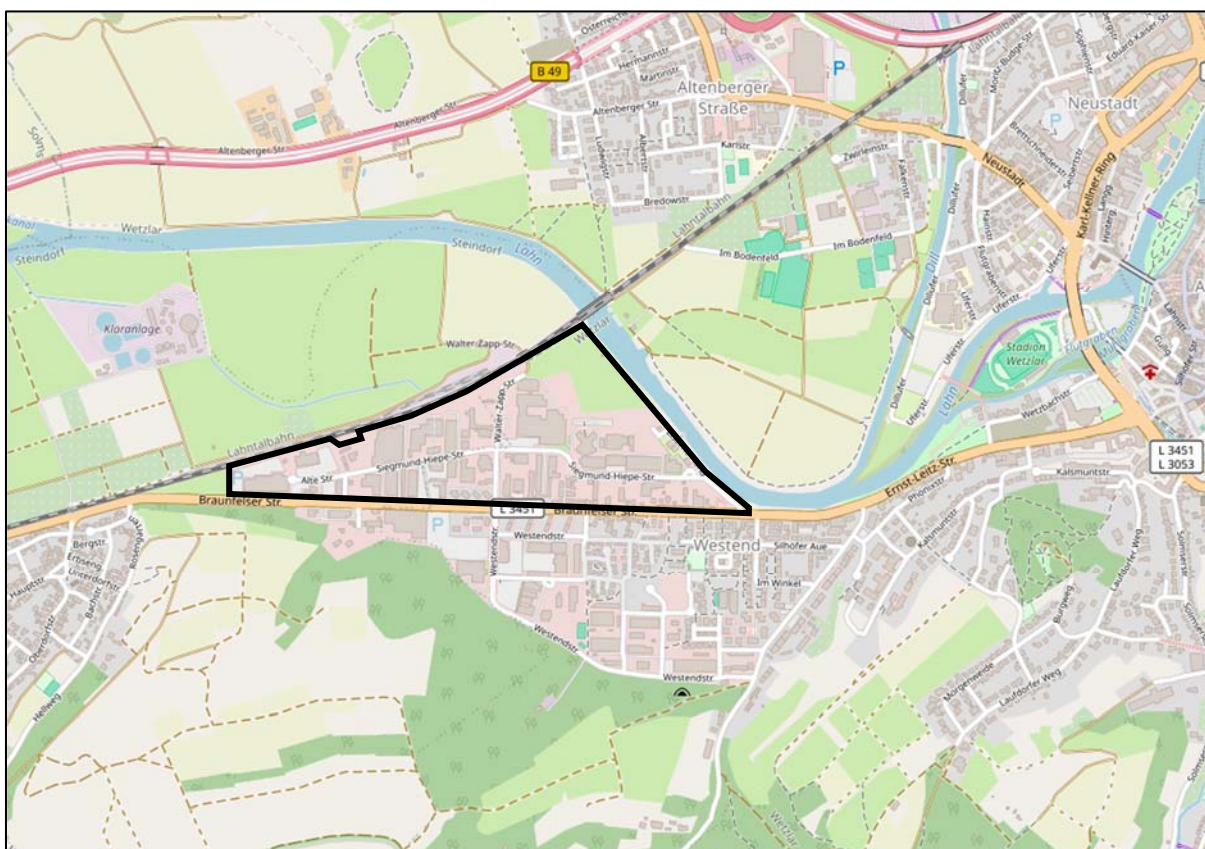
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>35</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	35
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	35
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	37
6.4 Abwasserbeseitigung.....	37
6.5 Abflussregelung .....	38
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>39</b>
<b>8. Kampfmittel.....</b>	<b>40</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>40</b>
<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>41</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>43</b>
<b>12. Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>43</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>43</b>
<b>14. Flächenbilanz.....</b>	<b>44</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>44</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Entstehung des Stadtbezirks Silhöfer Aue / Westend der Stadt Wetzlar ist eng mit der in den 1930er Jahren erfolgten Errichtung der Sixt-von-Armin-Kaserne verbunden. So entstand zwar insbesondere entlang der Braunfelser Straße bereits ab Anfang des 20. Jahrhunderts kleinteilig strukturierte und noch heute überwiegend erhaltende Wohnbebauung, gleichwohl erfolgte die maßgebliche Stadterweiterung entlang der Hauptausfallstraße in Richtung der damals noch selbstständigen Gemeinde Steindorf im Wesentlichen in den 1960er Jahren und es entstanden in der Folge unter anderem größere Gewerbegebiete und Geschosswohnungsbauten. Während nach Aufgabe der militärischen Nutzung südlich der Braunfelser Straße dieser Bereich ab den 1990er Jahren sukzessive eine Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen zum Gewerbe- und Wohngebiet mit entsprechenden Folgenutzungen erfuhr, geht die städtebauliche Entwicklung im Bereich nördlich der Braunfelser Straße in Richtung des Gewässerverlaufs der Lahn und dem Streckenverlauf der Lahntalbahn noch heute erkennbar auf die Aufstellung und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ der Stadt Wetzlar von 1967 sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“ der Gemeinde Steindorf von 1967 zurück. Mit beiden Bebauungsplänen wurden in diesem Bereich großräumig Flächen als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet ausgewiesen und zugleich der damals bereits vorhandene Gebäudebestand erfasst und planungsrechtlich gesichert. Bis auf eine Fläche im Nordosten ist heute der gesamte Bereich des Plangebietes der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 erschlossen und entsprechend bebaut.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 01/2024), bearbeitet



Die derzeitige Bebauungs- und Nutzungsstruktur entspricht im Wesentlichen der damaligen Planungskonzeption und es finden sich nördlich der Braunfelser Straße zunächst die Anfang des 20. Jahrhunderts entstandene und kleinteiligere Wohnbebauung als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ sowie hieran westlich anschließend gemischte und gewerbliche Nutzungen, die entlang der Siegmund-Hiepe-Straße nach Norden hin in Richtung der Bahnstrecke in großformatigere Baukörper klassisch geprägter gewerblich-industrieller Nutzungen übergehen.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (01/2024 und 03/2024)

Während sich in den letzten Jahren entlang der Braunfelser Straße die Nutzungsstruktur zum Teil fortentwickelt hat und unter anderem zusätzliche Wohnbebauung errichtet wurde und sich auch weiterer Einzelhandel angesiedelt hat, bestehen bereits seit vielen Jahren im Bereich des Plangebietes verschiedene und zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, die dazu geführt haben, dass das Westend im Bereich nördlich und darüber hinaus auch südlich der Braunfelser Straße heute als eine von insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen gilt, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar von 2019 als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort bezeichnet ist und eine bedeutende Versorgungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüges erfüllt.

Da jedoch im Zuge der bestehenden und nach den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den beiden rechtswirksamen Bebauungsplänen von 1967 bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe zunehmend ein Widerspruch zu den einschlägigen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Mittelhessen 2010 entstanden ist, besteht ein Planerfordernis insbesondere zur Anpassung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe.

### **Bereich des Plangebietes**



Eigene Aufnahmen (01/2024)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat vor diesem Hintergrund die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Sicherung der Planung für den Gesamtbereich eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bestandsorientierte Anpassung der Planung an erfolgte Entwicklungen und Veränderungen sowie an aktuelle Rechtsgrundlagen und Vorgaben erfolgen. Dies umfasst, neben einer Überleitung auf aktuelle Rechtsnormen und hier insbesondere auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit rechtsgültigen Fassung, unter anderem die Steuerung und bestandsorientierte Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe und somit die Anpassung der Planung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Sinne dieser allgemeinen planerischen Zielsetzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Bereich des Plangebietes nördlich der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) geschaffen werden und aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Veränderungen im Plangebiet entgegengewirkt werden. So wurden zulässige und bestehende Nutzungen überprüft und Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der bisherigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 wurden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die maßgeblichen städtebaulichen Ziele sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Dabei erfolgt auch eine Absicherung der an der Lahn gelegenen Freizeit- und Vereinsnutzungen, die sich dort über Jahrzehnte auf unzureichender planungsrechtlicher Grundlage verfestigt haben und nunmehr in ihrem Bestand gesichert werden sollen.



Schließlich wurden auch die Möglichkeiten der Erschließung bislang unzureichend erschlossener gewerblicher Flächenpotenziale im Nordosten des Plangebietes überprüft und es werden diesbezüglich zusätzliche Straßenverkehrsflächen zur Sicherung einer künftigen Erschließung als Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2024)

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan künftig Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Hinzu kommt entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 2021 ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Südosten des Plangebietes. Zudem werden ergänzende Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Flächen mit besonderen Nutzungszwecken festgesetzt. Ferner werden eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Schließlich ist die im Plangebiet vorhandene leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen und es werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen und sonstige Vorgaben nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 219 „Eiserne Hand“ – 2. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 2021 sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“ von 1967 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt werden. Die gewählte und von den bisherigen Bezeichnungen abweichende neue Planbezeichnung dient dabei der eindeutigen Unterscheidung und somit der Schaffung von Rechtsklarheit und einer erleichterten Rechtsanwendung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 „Eiserne Hand“ – 2. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Wetzlar und der Gemeinde Steindorf von 1967 und somit den Gesamtbereich der gemischten und gewerblichen Nutzungen nördlich der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) in Richtung des Gewässerverlaufs der Lahn und dem Streckenverlauf der Lahntalbahn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 33,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Bahnanlagen und Verlauf der Bahnstrecke Nr. 3710 (Lahntalbahn)
- Osten: Uferbereich und Gewässerverlauf der Bundeswasserstraße Lahn (Gewässer I. Ordnung) im Abschnitt zwischen der Bahnstrecke im Norden und der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) im Südosten
- Süden: Verlauf der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) sowie anschließend Wohnbebauung, Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen sowie Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 229 „Südlich der Braunfelder Straße“ von 1966 (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO jeweils i.d.F. von 1962)
- Westen: Grün- und Freiflächen mit Gehölzbestand im Außenbereich nördlich der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451)

Bis auf eine Fläche im Nordosten ist der gesamte Bereich des Plangebietes erschlossen und bebaut sowie bereits zu einem hohen Anteil versiegelt und baulich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes finden sich nördlich der Braunfelder Straße zunächst die Anfang des 20. Jahrhunderts entstandene und kleinteiligere Wohnbebauung als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelder Straße“ sowie hieran westlich anschließend gemischte und gewerbliche Nutzungen, die entlang der Siegmund-Hiepe-Straße nach Norden hin in Richtung der Bahnstrecke in großformatigere Baukörper klassisch geprägter gewerblich-industrieller Nutzungen übergehen. Neben verschiedenen und zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen sowie eingestreuten Wohnnutzungen befinden sich in Richtung der Lahn zudem zwei vereinsmäßig genutzte Grundstücke mit zugehörigen Gebäuden sowie der Bereich einer Kanu-Verleihstation. Ferner befinden sich im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes zwei Grundstücke mit baulichen und technischen Anlagen zur Abwasserbeseitigung.

Das Höheniveau des Plangebietes ist weitgehend eben und bewegt sich im Bereich von rd. 147 bis 149 m ü.NHN. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes finden sich auf einer baulich bislang ungenutzten Fläche zwei kleinere Erhebungen mit einer Geländehöhe von bis zu 153 m ü.NHN. Auch im Bereich des Hochwasserschutzdamms entlang der Lahn steigt die Geländehöhe entsprechend an.

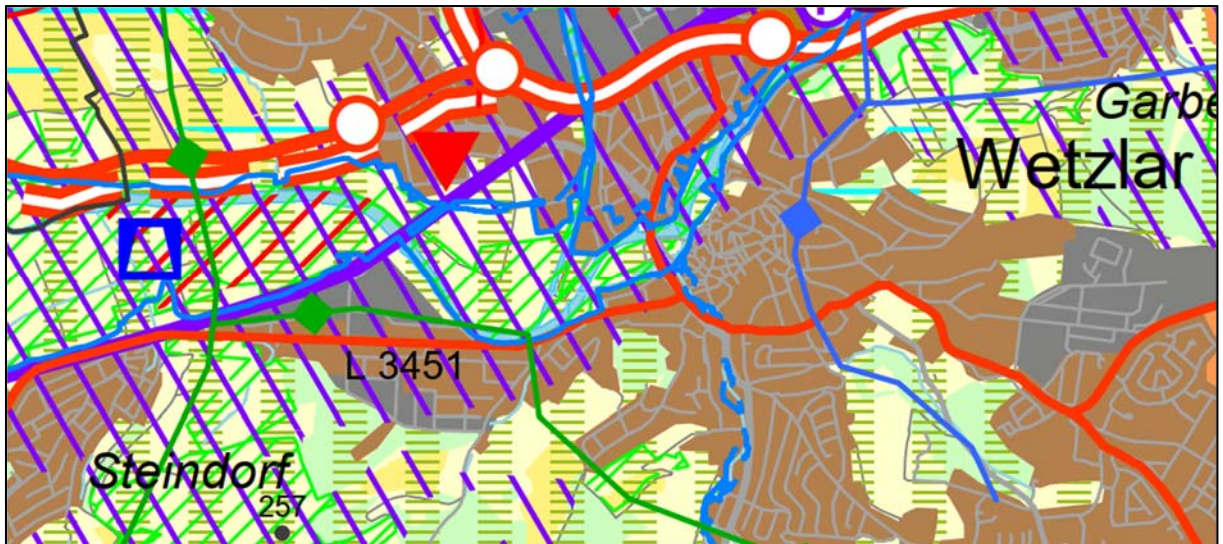
## 1.3 Ziele der Raumordnung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes entlang der Braunfelder Straße überwiegend „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und im Übrigen großräumig „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Hinzu kommt die linienhafte Darstellung einer „Rohrfernleitung Bestand“. Die Festlegung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ folgt hinsichtlich ihrer Abgrenzung im Wesentlichen den Festsetzungen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 zur Art der baulichen Nutzung sowie auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar von 1981.



Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 umfassen die in der Plankarte des Regionalplanes als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Nach dem raumordnerischen Grundsatz 5.2-2 soll in den „Vorranggebieten Siedlung“ schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.

### Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe 5.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sind die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen vorrangig in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand“ zu erhalten und gegebenenfalls aufzuwerten, zum Beispiel durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.

Schließlich sollen nach dem raumordnerischen Grundsatz 6.1.3-1 in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ 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. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bereich des Plangebietes ermöglicht aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung allenfalls auf bislang baulich nicht genutzten Flächen in geringem Umfang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung handelt, sind grundsätzlich keine erheblichen zusätzlichen negativen klimatischen Effekte innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Gleichwohl werden in den Bebauungsplan eingriffsmindernde Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken.

Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die zusätzliche Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, bestehende Freiflächen zu erhalten und damit auch die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern und nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 kann im Zuge der vorliegenden Planung demnach entsprochen werden. Während die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, ist jedoch im Zuge der bestehenden und nach den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den beiden rechtswirksamen Bebauungsplänen von 1967 bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe zunehmend ein Widerspruch zu den einschlägigen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Mittelhessen 2010 entstanden. Hieraus folgt ein Planerfordernis insbesondere zur Anpassung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung ergibt sich mithin aufgrund der nachfolgend genannten Ziele der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010:

**Ziel 5.4-10**

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

**Ziel 5.4-11**

*Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.*

Da für die beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 im Sinne einer sogenannten statischen Verweisung die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 anzuwenden ist, die noch keine gesonderte Regelung für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach dem heutigen Maßstab des § 11 Abs. 3 BauNVO enthält, sind angesichts der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe jedenfalls grundsätzlich unabhängig ihres Warensortimentes und Verkaufsflächenumfangs zulässig. So bestehen innerhalb des Plangebietes bereits seit vielen Jahren verschiedene und zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um einen Modemarkt (Adler) mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einen Elektronikfachmarkt (Expert Klein) mit einem überwiegend zentrenrelevanten Sortiment im Westen des Plangebietes sowie um einen Fachmarkt für Bettwaren und Einrichtungsgegenstände sowie Haushaltsgegenstände (JYSK) an der Braunfelser Straße mit einem zumindest zentrenrelevanten Randsortiment. Hinzu kommen der Möbelmarkt an der Siegmund-Hiepe-Straße (Nordmöbel) sowie zwei Fachgeschäfte für Autoteile und -zubehör (Auto-Teile-Unger und Firma Michael Götz), ein Küchenstudio, ein Fachgeschäft für Bürosysteme, ein Antik- und Trödelmarkt sowie ein Badstudio jeweils mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment. Insgesamt stellt sich das Westend im Bereich nördlich und südlich der Braunfelser Straße heute als eine von insgesamt drei Einzelhandelsagglomeration dar, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar von 2019 als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort bezeichnet ist und gleichwohl eine bedeutende Versorgungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüges erfüllt.

Vor diesem Hintergrund werden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe überarbeitet und dahingehend angepasst, dass zur Anpassung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung und darüber hinaus auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wetzlar von 2019 künftig eine wesentliche Erhöhung der Anzahl und des Umfangs der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden kann. So wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes räumlich begrenzt und in Abhängigkeit des Warensortimentes gesteuert. Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ sowie „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Immissionsschutzgrün“ und „Parkanlage“ dar. Der **Flächennutzungsplan** in der Fassung der von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2023 beschlossenen Neubekanntmachung vom 19.01.2024 umfasst die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1981 und berücksichtigt die rechtswirksamen Änderungen sowie die Berichtigungen i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen im Bereich des Plangebietes im Wesentlichen den zeichnerischen Festsetzungen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung können größtenteils aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, stehen aber zumindest in Teilbereichen den Darstellungen zunächst entgegen, da nunmehr unter anderem zum Teil Mischgebiet bestandsorientiert in Gewerbegebiet umgewandelt wird und hier die geplanten Festsetzungen nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

## Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar in der Fassung der Neubekanntmachung

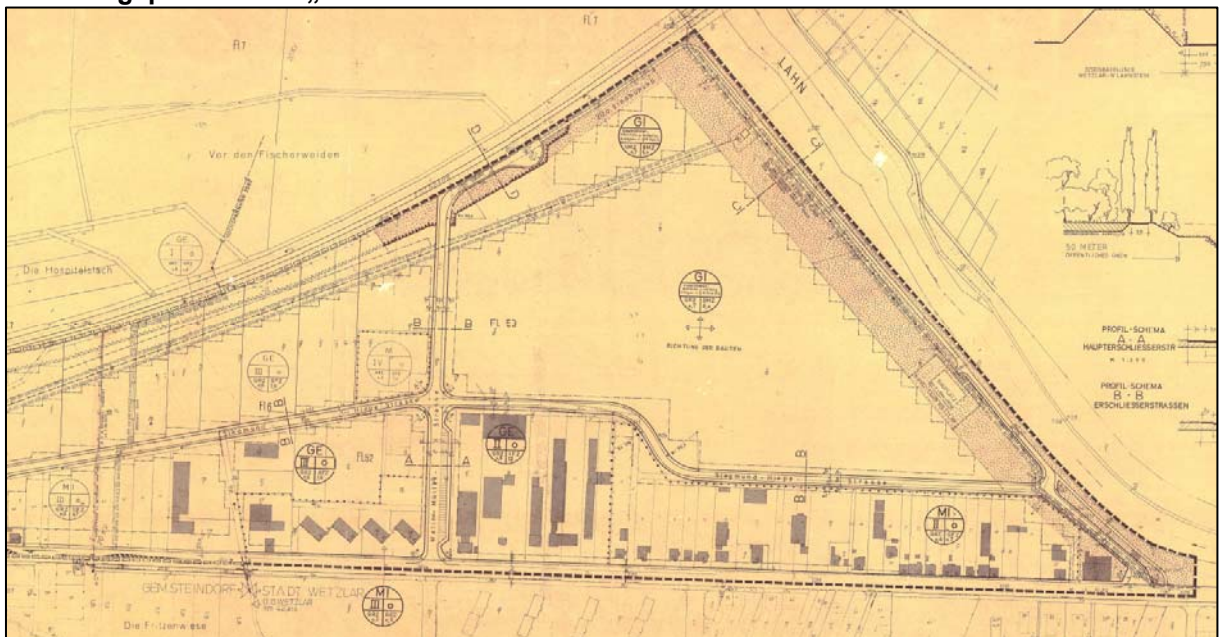


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des mit Verfügung vom 23.01.1967 genehmigten **Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“** der Stadt Wetzlar von 1967 und des mit Verfügung vom 11.11.1966 genehmigten **Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“** der ehemals selbstständigen Gemeinde Steindorf von 1967. Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne grenzen unmittelbar aneinander an, sodass zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Gesamtbereich des damals in zwei unterschiedlichen Gemeinden gelegenen Plangebietes nördlich der Braunfelder Straße umfasst werden konnte.

### Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ von 1967

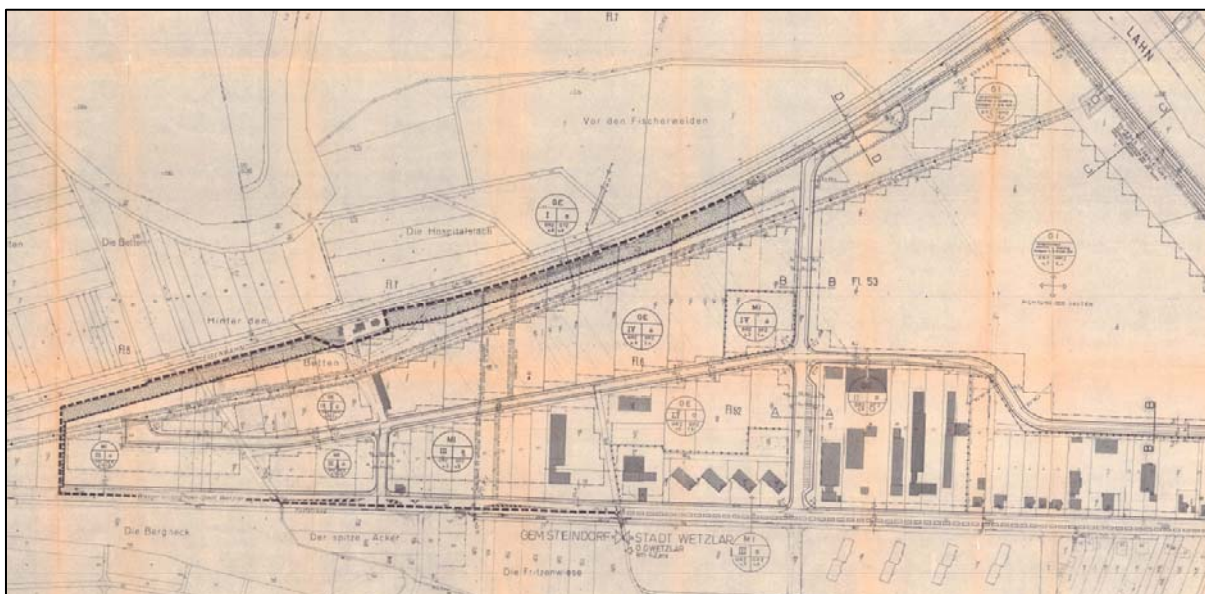


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab



Die städtebauliche Entwicklung im Bereich nördlich der Braunfelder Straße in Richtung des Gewässer- verlaufs der Lahn und dem Streckenverlauf der Lahntalbahn geht mit der aktuellen Bebauungs- und Nutzungsstruktur noch heute erkennbar auf die Aufstellung und die städtebaulichen Ziele des Bebauungs- planes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ von 1967 sowie des Bebauungs- planes Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“ von 1967 zurück. Mit beiden Bebauungsplänen wurden in diesem Bereich großräumig Flächen als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet ausgewie- sen und zugleich der damals bereits vorhandene Gebäudebestand erfasst und planungsrechtlich gesi- chert. Bis auf eine Fläche im Nordosten ist heute der gesamte Bereich des Plangebietes der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 erschlossen und entsprechend bebaut.

### **Bebauungsplan Steindorf Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“ von 1967**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“** von 2021 wurde für den Bereich nördlich der Braunfelder Straße und südwestlich der Siegmund-Hiepe-Straße anstelle eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewie- sen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gewerbehalle zu schaffen. Da der rechtswirksame Bebauungsplan von 1967 im Bereich des Plangebietes der 1. Ände- rung neben Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.d.F. von 1962 jedoch größtenteils Flächen für Anpflan- zungen und keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzte, erfolgte zur Umsetzung der Planung ein entsprechendes Änderungsverfahren. Dabei wurden die bisherigen Festsetzungen an den Bestand und die Planung sowie an die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an- gepasst. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst zudem im Westen des Plangebietes Grundstücksflä- chen, die bereits von einem Autoglas-Reparaturbetrieb sowie von einer Autovermietung zu gewerbli- chen Zwecken baulich genutzt werden und für die zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Ent- wicklung ebenfalls die bisherigen Festsetzungen an den derzeitigen Bestand angepasst wurden.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 219 „Eiserne Hand“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 1967 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 2021 sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“ von 1967 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich südlich der Braunfelser Straße zudem der Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße“** von 1966, der hier Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Schließlich wird für den Bereich weiter westlich seitens der Stadt Wetzlar derzeit der **Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“** aufgestellt, mit dem entsprechend der bereits Anfang der 1990er Jahre formulierten, aber bauleitplanerisch nicht abschließend normierten städtebaulichen Zielsetzungen die Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne geordnet und als funktionsfähiges Quartier mit Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in die Gesamtstadt integriert werden soll. Wesentlicher Bestandteil der Planung ist dabei die Steuerung des Einzelhandels zum Erhalt, Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie von Nahversorgungsstandorten und -zentren gemäß den Inhalten und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wetzlar von 2019.

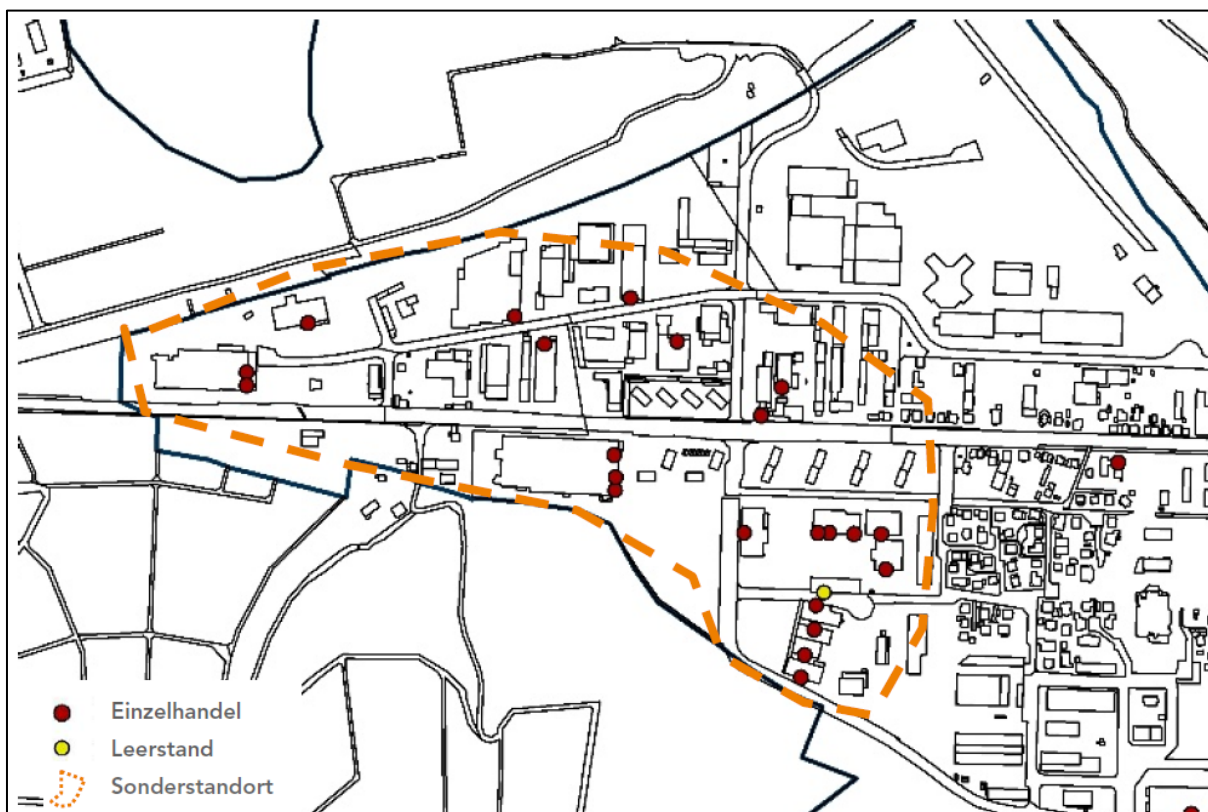
### 1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Angesichts der hohen Dynamik im Einzelhandel, welche sich in den letzten Jahren insbesondere durch veränderte Betreiber- und Standortanforderungen, den demografischen Wandel und die dynamischen Entwicklungen im Bereich des Online-Handels ausdrückt, wurde für die Stadt Wetzlar ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet. Das von der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll auf dieser Grundlage eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Wetzlar ermöglichen und impliziert zur Umsetzung eine konsequente und abgewogene bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels.

Zentraler Bestandteil des Konzeptes ist die Erarbeitung eines Zentren-, Nahversorgungs- und Standortkonzeptes einschließlich Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung von sogenannten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen als Grundlage für die Empfehlung von Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Optimierung der Nahversorgung im Sinne eines Strategiekonzeptes. Hierzu gehört ebenfalls die Erarbeitung einer Wetzlarer Sortimentsliste sowie der entsprechenden Ansiedlungsleitsätze für Neubau- und Erweiterungsvorhaben und die Formulierung städtebaulich-funktionaler Entwicklungsempfehlungen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt- und Altstadtzentrum sowie den beiden Nahversorgungszentren Am Sturzkopf und Naunheimer Straße bestehen im Wetzlarer Stadtgebiet demnach im Bereich Silhöfer Aue (Westend), Gewerbegebiet Dutenhofen und Hörnsheimer Eck drei größere Einzelhandelsagglomerationen in Form von sogenannten Sonderstandorten mit zum Teil deutlichen Standortgewichten. Sonderstandorte sind grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen und dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen, die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären und die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Primär sollen an Sonderstandorten demnach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.

#### Standortbereich Silhöfer Aue (Westend)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Stadt + Handel

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Standortbereich Silhöfer Aue (Westend) ist gemessen an der Verkaufsfläche die drittgrößte Einzelhandelsagglomeration in Wetzlar. Die Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr kann aufgrund der Lage an der Braunfelser Straße als gut eingestuft werden. Da sich der Standortbereich innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebietes befindet und nur im Osten ein Anschluss an die Wohnbebauung besteht, ist die Lage als nicht integriert einzustufen. Der Sonderstandort verfügt bereits heute mit den Anbietern Blumen Risse, Nordmöbel sowie Bad- und Küchenstudios über Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Jedoch sind mit Adler, Aldi-Süd, dm, expert, K+K, KIK, REWE Center, Rofu und Takko auch einige Anbieter mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standortbereich angesiedelt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe überarbeitet und dahingehend angepasst werden, dass zur Anpassung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung und darüber hinaus auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wetzlar von 2019 künftig eine wesentliche Erhöhung der Anzahl und des Umfangs der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden kann. So wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes räumlich begrenzt und in Abhängigkeit des Warensortimentes gesteuert.

### **1.7 Vergnügungsstättenkonzept**

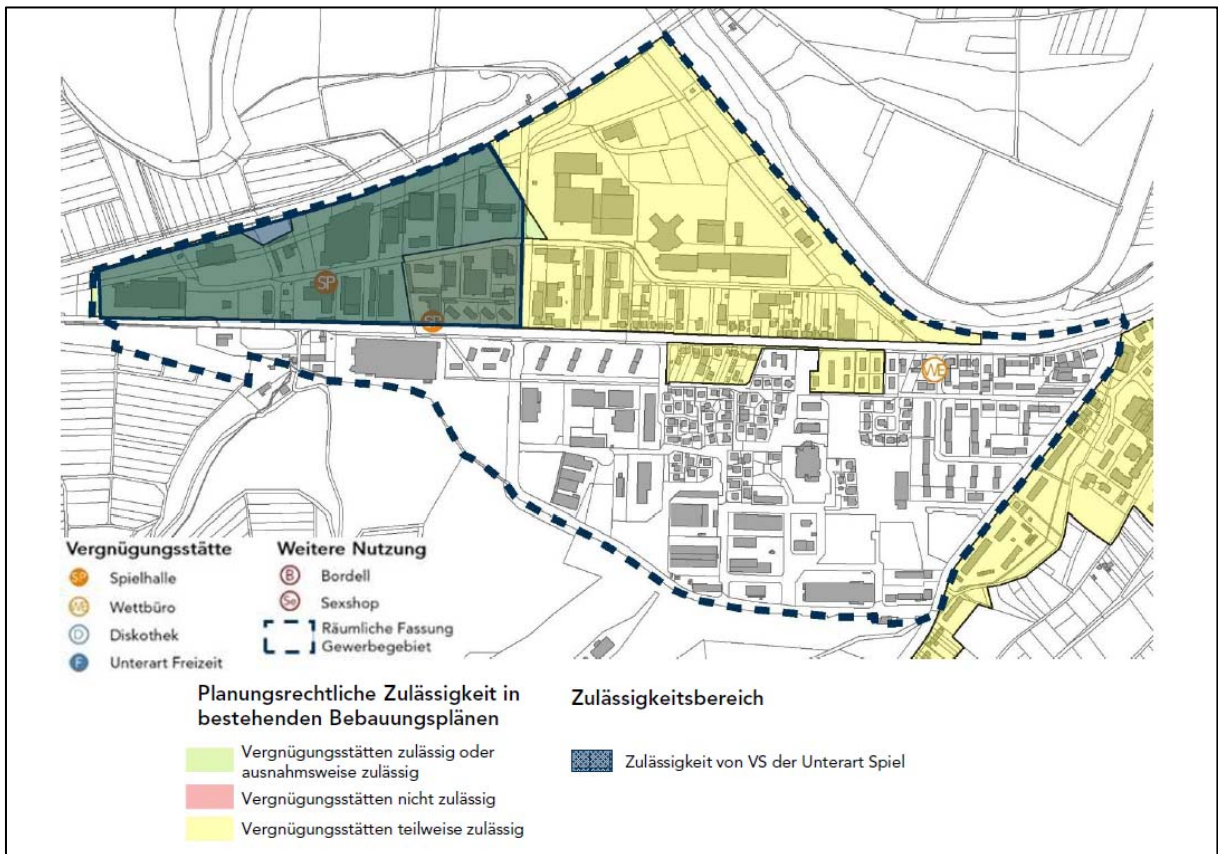
Da in den letzten Jahren auch im Stadtgebiet Wetzlar, unter anderem in der Folge entsprechender Änderungen und Novellierungen gesetzlicher Grundlagen, dem bundesweiten Trend folgend, Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros stark angestiegen sind und insbesondere an exponierten Standorten entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen zahlreiche Ansiedlungswünsche formuliert wurden, hat die Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2016 ein Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Mit dem Konzept soll eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten gelten, eine einheitliche Bewertungsstruktur für entsprechende Ansiedlungen gewährleistet und Transparenz für alle Akteure geschaffen werden. So sollen Ansiedlungswünsche so gelenkt werden, dass mögliche Störpotenziale und Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig möglichst vermieden werden, während zugleich die Rechtssicherheit für Zulässigkeits- oder Ablehnungsentscheidungen erhöht sowie eine kohärente und nachvollziehbare Begründung für die kommunale Bauleitplanung ermöglicht werden soll. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die Definition von Gebietskategorien und konkreten Standortbereichen als Positivstandorte oder Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder als Standorte, für die eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gelten soll. Im Ergebnis soll das Vergnügungsstättenkonzept als strategische und konzeptionelle Grundlage für den künftigen Umgang mit Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet dienen.

Nach der Bestandserhebung des Vergnügungsstättenkonzeptes von 2014 verteilen sich die Standorte der Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes und weisen unterschiedliche Standortmerkmale auf, wobei im Wesentlichen die drei unterschiedlichen Lagekategorien Innenstadt, Gewerbegebiete und die exponierte Lage entlang von Hauptverkehrsstraßen unterschieden werden konnte und die Hälfte der Standorte auf die Innenstadt entfällt. Im Rahmen des Konzeptes wird dabei auch der Bereich des vorliegenden Plangebietes betrachtet und es wurden aufgrund bereits bestehender Spielhallen die Sicherung der südlichen und nordöstlichen Bereiche für klassische Gewerbebetriebe und die Minimierung der negativen Auswirkungen auf sensible Wohnnutzungen als allgemeine Entwicklungsziele formuliert.



Gleichwohl wird im Konzept festgestellt, dass der nordwestliche Bereich des Plangebietes zwar durch Einzelhandelsbetriebe geprägt ist, aber insgesamt eine stabile städtebauliche Struktur aufweist, sodass hier auch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten denkbar ist. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung wurde im Konzept jedoch lediglich ein Teilbereich des Gebietes als Positivbereich für Vergnügungsstätten vorgeschlagen, sodass Auswirkungen auf diese Wohnnutzungen minimiert werden. Gleichzeitig besteht durch die Beschränkung auf einen Teilbereich die Möglichkeit, dass der südliche und östliche Bereich des Gewerbegebietes für klassische Gewerbenutzungen gesichert wird. Der Positivbereich bietet grundsätzlich resistente Bestandsstrukturen in Form von Einzelhandelsbetrieben und zwei Vergnügungsstätten, sodass bei einer Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten der Unterart Spiel keine nachhaltige Störung des Miet- und Bodenpreisgefüges angenommen wird. Auch städtebaulich negative Auswirkungen, wie Lärmemissionen aufgrund von An- und Abreiseverkehr, werden aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung nicht erwartet.

### Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel nördlich der Braunfelder Straße



Quelle: Vergnügungsstättenkonzept 2016, Stadt + Handel

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da für die beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 im Sinne einer sogenannten statischen Verweisung die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 anzuwenden ist, die in den jeweiligen Baugebietsvorschriften noch keine gesonderten und differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält, sind Vergnügungsstätten innerhalb des gesamten Plangebietes bislang grundsätzlich zulässig. Die beiden bestehenden Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten befinden sich innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes und eines festgesetzten Gewerbegebietes. Beide Spielhallen befinden sich in dem nach dem Vergnügungsstättenkonzept definierten Positivbereich.

Da jedoch angesichts der fehlenden Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bislang auch in den Bereichen außerhalb des definierten Positivbereiches entsprechende Ansiedlungen bauplanungsrechtlich zulässig wären, werden im Zuge der vorliegenden Planung Regelungen getroffen, die diese Zulässigkeit einschränken und mögliche künftige Ansiedlungen auf die Bereiche lenken, die nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar von 2016 dafür aus städtebaulicher Sicht geeignete und mithin verträgliche Standorte darstellen. Dabei werden auch die beiden bereits bestehenden Spielhallen berücksichtigt.

### **1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des mit Verfügung vom 23.01.1967 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ der Stadt Wetzlar von 1967 und des mit Verfügung vom 11.11.1966 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 6 „Im Feldchen / Vor der alten Straße“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Steindorf von 1967, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt.

Bis auf eine Fläche im Nordosten ist der gesamte Bereich des Plangebietes erschlossen und bebaut sowie bereits zu einem hohen Anteil versiegelt und baulich genutzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen demnach keine Bauflächen neu ausgewiesen, sondern vielmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Bereich des Plangebietes nördlich der Braunfelder Straße geschaffen und aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Veränderungen im Plangebiet entgegengewirkt werden. Dabei erfolgt auch eine Absicherung der an der Lahn gelegenen Freizeit- und Vereinsnutzungen, die sich dort über Jahrzehnte auf unzureichender planungsrechtlicher Grundlage verfestigt haben und nunmehr in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Schließlich wurden auch die Möglichkeiten der Erschließung bislang unzureichend erschlossener gewerblicher Flächenpotenziale im Nordosten des Plangebietes überprüft und es werden diesbezüglich zusätzliche Straßenverkehrsflächen zur Sicherung einer künftigen Erschließung als Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. In diesem Bereich sollen insofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und eine optimierte Grundstücksnutzung in einem bislang noch nicht bebauten Bereich, der bereits für eine entsprechende gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, geschaffen werden.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass die bislang unbebauten und noch landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes für die Landwirtschaft und Agrarstruktur zwar, wie alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, grundsätzlich von Bedeutung sind, angesichts ihrer konkreten Lage und begrenzten Größe jedoch keine maßgebliche Bedeutung haben. Für die Planung in diesem Bereich sprechen zudem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange sowie die raumordnerische Festlegung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie im Zuge der vorgesehenen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

### 1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	13.09.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der „Wetzlarer Neue Zeitung“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die innerhalb des Plangebietes sowie in räumlicher Nähe bestehenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Braunfelser Straße führt den motorisierten Verkehr sowie auch den Radverkehr von der Ernst-Leitz-Straße stadtauswärts bis nach Steindorf. Entsprechend der Ergebnisse des Rad- und Fußverkehrsprojektes der Stadt Wetzlar von 2019 erfolgt mittlerweile eine Führung des Radverkehrs mithilfe eines Schutzstreifens stadtauswärts und entsprechender Querungen im Mischverkehr auf der Fahrbahn und nicht mehr überwiegend als konfliktträchtiger Zweirichtungsradweg auf dem Gehweg.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig ausgehend von der Braunfelser Straße im Süden über die drei bestehenden Anbindungsknotenpunkte. Die innere Erschließung über die bestehenden Straßen ist ebenfalls bereits überwiegend Bestand. Lediglich im Nordosten des Plangebietes werden zur Sicherung einer künftigen Erschließung als Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung bislang unzureichend erschlossener gewerblicher Flächenpotenziale zusätzliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Übrigen werden im Bebauungsplan bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage unmittelbar nördlich der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451) im südwestlichen Bereich, der außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**.

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, oder wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Grenze der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt sowie der Verlauf der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich entsprechend angepasst.



### **3. Inhalt und Festsetzungen**

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

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Art der baulichen Nutzung größere Bereiche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und in Teilbereichen nördlich entlang der Braunfelder Straße Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit differenzierten Regelungen zu den innerhalb der jeweiligen Teilbaugebiete im Einzelnen zulässigen Nutzungen fest. Hinzu kommt entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand“ von 2021 ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Südosten des Plangebietes.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurden zulässige und bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil bestandsorientiert angepasst. So erfolgt im Westen des Plangebietes sowie im Bereich nördlich der Siegmund-Hiepe-Straße nunmehr die Festsetzung als Gewerbegebiet anstelle von Mischgebiet. Im Bereich östlich der Walter-Zapp-Straße im Nordosten des Plangebietes wird anstelle des bisherigen eingeschränkten Industriegebietes, innerhalb dessen störende und belästigende Anlagen unzulässig sind, nunmehr ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt, da eine solche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach den heutigen Maßgaben des Städtebaurechtes keine Rechtssicherheit bietet und eine Nutzung als Industriegebiet ohne weitergehende Einschränkungen aufgrund der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen nicht in Betracht kommt. Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In dem bislang als Industriegebiet festgesetzten Bereich des Plangebietes befinden sich mit einem Messtechnik- und Softwarekonzern (Hexagon) sowie einer Spedition bzw. einem Logistik-Dienstleister (Friedrich Kurz GmbH) gewerbliche Nutzungen, die nicht zwingend auf die Festsetzung eines Industriegebietes angewiesen sind, sondern auch in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zulässig sind. Hierfür spricht auch, dass die im bisherigen Industriegebiet zulässigen Nutzungen auf nicht störende und belästigende Anlagen eingeschränkt sind und der in diesem Bereich demnach zulässige und entsprechend reduzierte Störgrad von gewerblich-industriellen Betrieben und Anlagen somit ohnehin bereits auf ein gewerbegebietstypisches Maß beschränkt ist.

Auch bestehen im Bereich des Plangebietes bereits seit vielen Jahren verschiedene und zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, die dazu geführt haben, dass das Westend im Bereich nördlich und darüber hinaus auch südlich der Braunfelder Straße heute als eine von insgesamt drei Einzelhandelsagglomeration gilt, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar von 2019 als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort bezeichnet ist und eine bedeutende Versorgungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüges erfüllt.

Da jedoch im Zuge der bestehenden und nach den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den beiden rechtswirksamen Bebauungsplänen von 1967 bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe zunehmend ein Widerspruch zu den einschlägigen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Mittelhessen 2010 entstanden ist, besteht ein Planerfordernis insbesondere zur Anpassung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe. Vor diesem Hintergrund werden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe überarbeitet und dahingehend angepasst, dass zur Anpassung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung und darüber hinaus auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wetzlar von 2019 künftig eine wesentliche Erhöhung der Anzahl und des Umfangs der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden kann. So wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes räumlich begrenzt und in Abhängigkeit des Warensortimentes gesteuert.

Mit den Festsetzungen wird auch das städtebauliche Ziel verfolgt, neben den bestehenden Einzelhandelsnutzungen, die bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert werden, grundsätzlich keine neuen Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, die ein zentrenrelevantes oder zentren- und nahversorgungsrelevantes Warensortiment führen. Durch die bauplanungsrechtliche Steuerung und die damit verbundene Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sollen die bestehenden und städtebaulich integrierten Versorgungsstandorte mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion im Stadtgebiet entsprechend den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar formulierten Inhalten und Zielen geschützt werden. Darüber hinaus soll auch einem zunehmenden Wandel der Nutzungsstrukturen in Verbindung mit einer aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Verdrängung klassischer gewerblicher und gewerbegebietstypischer Nutzungen und auch einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges durch eine künftige Ansiedlung zusätzlicher und grundsätzlich umsatzstarker Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Braunfelser Straße, der durch eine gemischte Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnbebauung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet ist, zunächst bestandsorientiert **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus sogenannte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise innerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und auch den städtebaulichen Zielen und Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wetzlar von 2019 sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wetzlar von 2016 Rechnung getragen werden, sodass die in Mischgebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Sinne einer Feinsteuerung für die beiden Teilbaugebiete differenziert festgesetzt werden. So setzt der Bebauungsplan für das maßgeblich durch die Anfang des 20. Jahrhunderts entstandene Wohnbebauung geprägte Mischgebiet Nr. 7 im Südosten des Plangebietes fest, dass hier die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Im Mischgebiet Nr. 10 bleiben Vergnügungsstätten hingegen bauplanungsrechtlich nach Maßgabe des § 6 BauNVO zulässig, zumal sich dieser Bereich innerhalb eines nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar definierten Positivbereich für Vergnügungsstätten befindet und hier auch die beiden im Plangebiet bestehenden Spielhallen angesiedelt sind, deren Bestand somit im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Nr. 10 Einzelhandelsbetriebe, die ein zentrenrelevantes oder zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar enthaltenen Sortimentsliste für die Stadt Wetzlar umfassen, unzulässig sind. Hierdurch wird den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen, im Rahmen dessen die sogenannten Sonderstandorte im Stadtgebiet als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten definiert werden, die der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels dienen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen, die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären und die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Primär sollen an den Sonderstandorten demnach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Im Bereich des Mischgebietes Nr. 10 ist derzeit ein Fachgeschäft für Autoteile und -zubehör (Auto-Teile-Unger) und ein Fachgeschäft für Bürosysteme angesiedelt, deren Bestand somit im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Der Bebauungsplan setzt großräumig **Gewerbegebiet** fest und beinhaltet auch diesbezüglich differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen in den einzelnen Teilbaugebieten im Sinne einer Feinsteuerung, um somit auch hier den raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sowie den städtebaulichen Zielen und Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Vergnügungsstättenkonzeptes Rechnung zu tragen. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Darüber hinaus können im Gewerbegebiet Nr. 3 und 9 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese kein zentrenrelevantes oder zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar enthaltenen Sortimentsliste für die Stadt Wetzlar umfassen und der Anteil an entsprechenden zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes beträgt.

Im Bereich des Gewerbegebietes Nr. 3 und 9 befinden sich derzeit ein Küchenstudio, ein Möbelmarkt (Nordmöbel), ein Antik- und Trödelmarkt, ein Badstudio und ein Fachgeschäft für Autoteile und -zubehör (Firma Michael Götz) jeweils mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment sowie ein Fachmarkt für Bettwaren und Einrichtungsgegenstände sowie Haushaltsgegenstände (JYSK) mit einem bauordnungsrechtlich begrenzten zentrenrelevanten Randsortiment, deren Bestand somit im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Im Westen des Plangebietes befindet sich schließlich ein Modemarkt (Adler) mit einem zentrenrelevanten Sortiment und ein Elektronikfachmarkt (Expert Klein) mit einem überwiegend zentrenrelevanten Sortiment. Vor dem Hintergrund der einschlägigen raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sowie den städtebaulichen Zielen und Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird in diesem Bereich des Plangebietes die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung angepasst und anstelle von Mischgebiet nunmehr Gewerbegebiet festgesetzt. Angesichts der im Bereich eines städtebaulich nicht integrierten Standortbereiches angebotenen zentrenrelevanten Sortimente soll dabei jedoch im Sinne der vorgenannten grundsätzlichen planerischen Zielvorstellungen zumindest keine unmittelbare bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgen, gleichwohl sollen die bestehenden und als solche ausgeübten Nutzungen aufgrund einer Überplanung, die dazu führt, dass die Nutzung künftig bauplanungsrechtlich unzulässig ist, nicht auf einen reinen Bestandsschutz zurückfallen, der sodann grundsätzlich auch aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht unerheblichen Erneuerungen und Änderungen des Gebäudebestandes entgegensteht.

Im Bebauungsplan wird daher im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Nr. 1 Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. Änderungen der baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind hingegen ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich hierdurch die bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht erhöht und das Warensortiment unverändert bleibt.



Weiterhin wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, wie zum Beispiel Bordelle oder bordellähnliche Betriebe und Nutzungen, unzulässig sind, zumal sich dieser Bereich des Plangebietes nicht innerhalb eines nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar definierten Positivbereich für Vergnügungsstätten befindet und somit ausgeschlossen werden sollen.

Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, vielfach als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, also durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen daher in diesem Bereich des Plangebietes bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Zudem soll hier mit dem Ausschluss einem Wandel der Nutzungsstrukturen in Verbindung mit einer Verdrängung klassischer gewerblicher und gewerbegebietstypischer Nutzungen und somit auch einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges entgegen gewirkt werden.

Im Südosten des Plangebietes wird schließlich entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich der Braunfelser Straße / Eiserne Hand“ von 2021 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nur dadurch, dass innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 6 wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind, folglich also nur solche gewerblichen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie für Gewerbegebiet Nr. 5 anstelle der Geschossflächenzahl eine Bau-massenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Höhe von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Zuge der vorliegenden Planung wurden auch die bisherigen Festsetzungen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 zum Maß der baulichen Nutzung überprüft und bestandsorientiert Anpassungen vorgenommen. Für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 6 sowie für das Mischgebiet Nr. 10 wird nunmehr eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** und für das Gewerbegebiet Nr. 2, 3, 4, 5, 8 und 9 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Für das Mischgebiet Nr. 7 wird die Grundflächenzahl aufgrund der bestehenden kleinteiligeren Bebauungsstruktur in Verbindung mit der Größe und dem Zuschnitt der einzelnen Grundstücke hingegen auf ein Maß von **GRZ = 0,4** begrenzt. Die Festsetzungen folgen somit überwiegend den entsprechenden Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung im Bereich des Plangebietes.

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt auch eine Absicherung der an der Lahn gelegenen Freizeit- und Vereinsnutzungen, die sich dort über Jahrzehnte auf unzureichender planungsrechtlicher Grundlage verfestigt haben und nunmehr in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Daher werden im Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechende Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck in Verbindung mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Da auch in diesem Bereich das zulässige Maß an Versiegelung hinreichend gesteuert und begrenzt werden soll, setzt der Bebauungsplan hierfür jeweils bestandsorientiert eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

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

Da im Bereich des Plangebietes jedoch auf verschiedenen Grundstücken zum Teil ein sehr hoher Versiegelungsgrad besteht, der mit den festgesetzten Höchstmaßen nicht abgedeckt werden kann, gleichwohl aber im Zuge der vorliegenden Planung auch einer weitergehenden Versiegelung entgegengewirkt werden soll, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf, wenn es sich um bereits baulich errichtete Anlagen handelt, für die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage handelt.

Die Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass die beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 aufgestellt wurden und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Regelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht ange-rechnet. Im Zuge der vorliegenden Planung wurden auch die bisherigen Festsetzungen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 zum Maß der baulichen Nutzung überprüft und bestandsorientiert Anpassungen vorgenommen. Die Differenzierung der für die jeweiligen Teilbaugebiete festgesetzten Geschossflächenzahlen folgt dem städtebaulichen Ziel einer Steuerung und Begrenzung der möglichen Gebäudekubaturen und somit der städtebaulichen Dichte innerhalb des Plangebietes, indem entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Braunfelder Straße bestandsorientiert geringere Höchstmaße vorgesehen sind und innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 2 und 3 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes das Höchstmaß entsprechend angehoben wird, da hier auch künftig grundsätzlich eine höhere städtebauliche Dichte in verträglichem Umfang möglich ist. Im Gewerbegebiet Nr. 5 wird der Umfang baulicher Anlagen bzw. die zulässige Baumasse hingegen durch die Festsetzung einer Baumassenzahl gesteuert, da hier größere Gewerbebauten vorhanden sind, die aufgrund ihrer Kubatur und baulichen Ausführung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht hinreichend erfasst werden können.

Für das Gewerbegebiet Nr. 1, 4, 8 und 9 sowie für das Mischgebiet Nr. 10 wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2**, für das Gewerbegebiet Nr. 2 und 3 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6**, für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 6 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** und für das Mischgebiet Nr. 7 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Auch hierbei ist beachtlich, dass die beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 aufgestellt wurden und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in der Fassung von 1962 waren die Flächen von im Dachraum oder im Keller zulässigen Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mit-hin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr grundsätzlich besser ausgenutzt werden.

### **Baumassenzahl (BMZ)**

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 5 entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1967 eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** fest, sodass auch größere Gewerbe- und Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt jedoch unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die einzelnen Teilbaugebiete orientiert sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1967. So wird im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete Nr. 1, 2, 3, 8 und 9 sowie für das Mischgebiet Nr. 10 und somit für den westlichen Bereich des Plangebietes die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** festgesetzt. Für das Gewerbegebiet Nr. 5 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein höheres Maß von **Z = IV** festgesetzt und für das Gewerbegebiet Nr. 4 und 6 sowie überwiegend auch für das Mischgebiet Nr. 7 im Norden und Süden bzw. Südosten des Plangebietes auf ein Maß von **Z = II** begrenzt. Im Mischgebiet Nr. 7 werden jedoch für ein Gebäude an der Braunfelder Straße bestandsorientiert maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Mit den Festsetzungen kann auch künftig eine Staffelung der Gebäudehöhen und -kubaturen bauplanungsrechtlich gesichert und eine städtebaulich nicht mehr verträgliche Bebauung im südöstlichen Bereich des Plangebietes sowie auch im Bereich der bislang unbebauten Flächen entlang der Bahnstrecke im Norden des Plangebietes verhindert werden.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Um die Höhenentwicklung von Werbeanlagen im Plangebiet künftig hinreichend begrenzen zu können, wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 7,0 m über der Geländeoberfläche beträgt.



Im Übrigen wird von der Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung sowie auch vor der Hintergrund der überwiegend bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes abgesehen. Gleichwohl gilt jedoch die Regelung des § 21 Abs. 4 BauNVO, nach der gilt, dass bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden darf, wenn im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt ist.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der bislang un bebauten Flächen entlang der Bahnstrecke im Norden des Plangebietes eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für die bereits überwiegend bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, die sich somit jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurden die bisherigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 überprüft und bestandsorientiert Anpassungen vorgenommen. Dies umfasst unter anderem den Einbezug einzelner baulicher Anlagen im Bereich des das Plangebiet querenden Mischwasserkanals DN 2000, der einen Hauptstrang vom gesamten Wetzlarer Stadtgebiet zur Kläranlage darstellt, sowie die Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt im westlichen Bereich des Plangebietes. Gleichwohl soll eine weitere Überbauung des Mischwasserkanals auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ermöglicht werden, da die Möglichkeit eines Zugriffes auf das Kanalbauwerk im Rahmen von Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zu sichern ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

### 3.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Zur Absicherung der an der Lahn gelegenen Freizeit- und Vereinsnutzungen, welche sich dort über Jahrzehnte auf unzureichender planungsrechtlicher Grundlage verfestigt haben und nunmehr in ihrem Bestand gesichert werden sollen, werden für diese Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB entsprechende **Flächen mit einem besonderem Nutzungszweck** festgesetzt. Zur Sicherung der jeweiligen Nutzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Verein A“ vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen der Marinekameradschaft Wetzlar e.V. sowie zweckentsprechende Nutzungen und innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Verein B“ vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen des Kanu Clubs Wetzlar 1957 e.V. sowie zweckentsprechende Nutzungen zulässig sind. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kanu“ sind zudem bauliche Anlagen im Zusammenhang mit einer Kanu-Verleihstation sowie zweckentsprechende Nutzungen zulässig.

### 3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechtes für eine von der Walter-Zapp-Straße im Norden des Plangebietes ausgehende künftige Erschließung bislang unzureichend erschlossener gewerblicher Flächenpotenziale als Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Die Planstraße im Norden des Plangebietes soll als Stichstraße mit einer hinreichend dimensionierten Wendeanlage die Erschließung bislang un bebauter Bereiche ermöglichen und berücksichtigt dabei die in den letzten Jahren erfolgte Bebauung und Nutzung in diesem Bereich sowie auch den Verlauf des bestehenden Mischwasserkanals DN 2000 einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens. Mit der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erfolgt hier eine Neuordnung und Nutzbarmachung entsprechender gewerblich nutzbarer Baugrundstücke.

Für die bestehende Privatstraße zwischen der Siegmund-Hiepe-Straße im Norden und der Braunfelser Straße im Süden in Gegenlage zur Zufahrt zum REWE Center werden **Straßenverkehrsflächen (privat)** festgesetzt. Hinzu kommt eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Öffentliche Parkfläche** im Bereich des bestehenden Parkplatzes östlich der Meline-Müller-Straße, eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Erschließungsweg** im Bereich der bestehenden Zufahrt zur Kanu-Verleihstation und der hieran anschließenden vereinsmäßig genutzten Liegenschaften im östlichen Bereich des Plangebietes sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** im nördlichen Bereich des bestehenden Weges auf dem Hochwasserschutzdamm ausgehend von der Siegmund-Hiepe-Straße.

### 3.6 Grünflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden im Anschluss an die Siegmund-Hiepe-Straße für den Bereich des Hochwasserschutzdammes entlang der Lahn sowie für die Freiflächen nördlich der Walter-Zapp-Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt. Ergänzend wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ im Bereich nordöstlich der Siegmund-Hiepe-Straße Wege mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig sind, sodass hier der bestehende Weg auf dem Hochwasserschutzdamm auch ohne ausdrückliche Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich gesichert wird.

### 3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes in Richtung des Böschungsverlaufs des Hochwasserschutzdamms zur Lahn sowie im Uferbereich zur Lahn hin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Nach den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1967 sind hier ausschließlich Flächen für Baumplantagen vorgesehen, sodass nunmehr Festsetzungen mit gezielteren Vorgaben und entsprechenden Maßnahmen erfolgen. Der vor malige etwa 50 m breite Grünstreifen wurde nunmehr zwar in der Breite reduziert, berücksichtigt dabei aber, dass sich die für die ursprüngliche Begrünung vorgesehenen Flächen teilweise in privatem Eigentum befinden und auch aus städtebaulicher Sicht vorrangig für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden sollen. Auch vor diesem Hintergrund wurden daher das Entwicklungsziel und die entsprechenden Maßnahmen auf der quantitativ etwas reduzierten Fläche qualitativ erhöht.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Sukzession** sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Ufersaum** sind die Uferbereiche der Lahn naturnah zu gestalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind ebenfalls zu erhalten; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind auch hier zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind ebenfalls unzulässig.

### 3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan können zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt reduziert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur **wasserdurchlässigen Befestigung** von Pkw-Stellplätzen, die neu errichtet werden, sowie der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Sicherung von Freiflächen und eines hinreichenden Maßes an Ein- und Durchgrünung im Bereich des Plangebietes verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Initialpflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern der im Bebauungsplan hierzu enthaltenen Artenliste vorzunehmen.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 15° sind zu einem Anteil von mindestens 75 % der jeweiligen Dachfläche mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude, für die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann unter Berücksichtigung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar vom 12.12.2019 zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete eine aus städtebaulicher Sicht angestrebte Freiraumqualität auf den privaten Baugrundstücken erhöht und ein Beitrag für eine aus stadtökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene Ein- und Durchgrünung im Plangebiet geleistet werden. So beinhalten zwar bereits die beiden rechtswirksamen Bebauungspläne von 1967 verschiedene grünordnerische Festsetzungen, die jedoch im Zuge der vorliegenden Planung geprüft und nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit angepasst und ergänzt wurden. Daher wurden unter anderem die in den östlichen Randbereichen des Plangebietes bisher durchgängig als Flächen für Baumpflanzungen festgesetzten Flächen umgewidmet und nunmehr Festsetzungen mit gezielteren Vorgaben und entsprechenden Maßnahmen formuliert.

Die Grünflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes, welche unmittelbar an die Siegmund-Hiepe-Straße angrenzen, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Die darauf befindlichen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Walter-Zapp-Straße in Richtung der angrenzenden Bahnanlagen festgesetzt. Auf dieser Fläche werden zudem bestehende Gehölze zum Erhalt und die Anpflanzung weiterer Laubbäume in Form von Einzelbäumen festgesetzt.

Weiterhin werden die Uferbereiche entlang der Lahn nunmehr gesondert gefasst und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufersaum“ festgesetzt. In diesem Bereich werden auch größere, zusammenhängende Bereiche mit bestehenden Gehölzen zum Erhalt festgesetzt und gesichert. An den Ufersaum der Lahn schließen sich, abgegrenzt durch den bestehenden Wirtschaftsweg, der als solcher bauplanungsrechtlich gesichert wird, weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an, für die als Entwicklungsziel „Sukzession“ festgesetzt wird. Innerhalb dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zudem zeichnerisch größere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine Initialpflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen ist.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Darüber hinaus stellt die bestehende Baumreihe entlang der Braunfelser Straße gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Die Einzelbäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugel-Leuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten.

Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 HeNatG verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

### 3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich des das Plangebiet querenden Mischwasserkanals DN 2000 werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem **Leitungsrecht** zu belasten sind. Die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Damit sich die baulichen Anlagen im Plangebiet auch künftig in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen und erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die künftige Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden können, setzt der Bebauungsplan fest, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Ferner wird festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der innerörtlichen und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern. Zudem wird hierdurch auch der Lage des Plangebietes innerhalb beziehungsweise angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ Rechnung getragen.

### 4.2 Werbeanlagen

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



Aufgrund der innerörtlichen und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes am westlichen Stadteingang im Nahbereich zur überörtlichen und vielbefahrenen Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3451 wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Zudem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

#### 4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind.

#### 4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

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

## 5.2 Eingriffsregelung

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

## 5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

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

## 5.4 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ an bzw. befindet sich hier geringfügig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

## **5.5 Biotopschutzrechtliche Anforderungen**

Die bestehende Baumreihe entlang der Braunfelser Straße stellt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Die Einzelbäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Risiko-Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Zudem liegt das Plangebiet im Bereich des südöstlichen Ufersaumes entlang der Lahn innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ 100). In diesem Bereich werden im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufersaum“ festgesetzt und es wird demnach keine Zulässigkeit baulicher oder sonstiger Anlagen bauplanungsrechtlich vorbereitet.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Zuge der vorliegenden Planung lediglich im noch unbebauten nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Plangebietes in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf, sofern hier künftig eine Erschließung und gewerbliche Nutzung dieser Baugrundstücke erfolgt.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet auch unter Berücksichtigung bislang noch nicht erschlossener Bereiche gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

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

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen künftig zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Lahn muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet hoch anstehende Grundwasserspiegel angetroffen werden, die korrespondierend zu der Wasserführung der Lahn starken Schwankungen unterworfen sind. Auf den erforderlichen Mehraufwand bei der Gründung geplanter Baumaßnahmen und die entsprechenden Auswirkungen auf das Grundwasser, wie z.B. notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen oder besondere Gründungsmaßnahmen, wird hingewiesen. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen:*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Das Plangebiet grenzt jedoch im Osten an den Uferbereich und Gewässerverlauf der Bundeswasserstraße Lahn (Gewässer I. Ordnung) im Abschnitt zwischen der Bahnstrecke im Norden und der Braunfelder Straße (Landesstraße L 3451) im Südosten an.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass auch die Erschließung des noch unbebauten nördlichen bzw. nordöstlichen Bereichs des Plangebietes durch Anschluss an die bestehenden Entwässerungsanlagen erfolgen kann, sofern hier künftig eine Erschließung und gewerbliche Nutzung dieser Baugrundstücke erfolgt.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits überwiegend Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwasser-Netz. Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.



#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Stand ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

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

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Kosten und Zeitplan*

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

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Osten des Plangebietes verläuft entlang der Lahn der bestehende Hochwasserschutzdamm. Entsprechend liegt der Bereich des Plangebietes nur randlich im unmittelbaren Uferbereich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ 100). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch teilweise im Risiko-Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Neben einer grundsätzlich hochwasserangepassten Bauweise von Gebäuden wird auch eine an den Bemessungswasserstand des Extremhochwassers (HQ extrem) angepasste Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere der Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, empfohlen. Grundsätzlich wird darüber hinaus empfohlen, dass Gebäude bis mindestens 25 cm über der Geländeoberkante so gestaltet sein sollten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen künftig zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

## **7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich den zuständigen Behörden zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen von Baumaßnahmen empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

## **8. Kampfmittel**

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

## **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung von Gewerbegebiet und Mischgebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurden zulässige und bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil bestandsorientiert angepasst. So erfolgt im Westen des Plangebietes sowie im Bereich nördlich der Siegmund-Hiepe-Straße nunmehr die Festsetzung als Gewerbegebiet anstelle von Mischgebiet. Im Bereich östlich der Walter-Zapp-Straße im Nordosten des Plangebietes wird anstelle des bisherigen eingeschränkten Industriegebietes, innerhalb dessen störende und belästigende Anlagen unzulässig sind, nunmehr ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt, da eine solche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach den heutigen Maßgaben des Städtebaurechtes keine Rechtssicherheit bietet und eine Nutzung als Industriegebiet ohne weitergehende Einschränkungen aufgrund der räumlichen Nähe zu schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen nicht in Betracht kommt.

Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In dem bislang als Industriegebiet festgesetzten Bereich des Plangebietes befinden sich mit einem Messtechnik- und Softwarekonzern (Hexagon) sowie einer Spedition bzw. einem Logistik-Dienstleister (Friedrich Kurz GmbH) gewerbliche Nutzungen, die nicht zwingend auf die Festsetzung eines Industriegebietes angewiesen sind, sondern auch in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zulässig sind. Hierfür spricht auch, dass die im bisherigen Industriegebiet zulässigen Nutzungen auf nicht störende und belästigende Anlagen eingeschränkt sind und der in diesem Bereich demnach zulässige und entsprechend reduzierte Störgrad von gewerblich-industriellen Betrieben und Anlagen somit bereits ohnehin auf ein gewerbegebietstypisches Maß beschränkt ist.

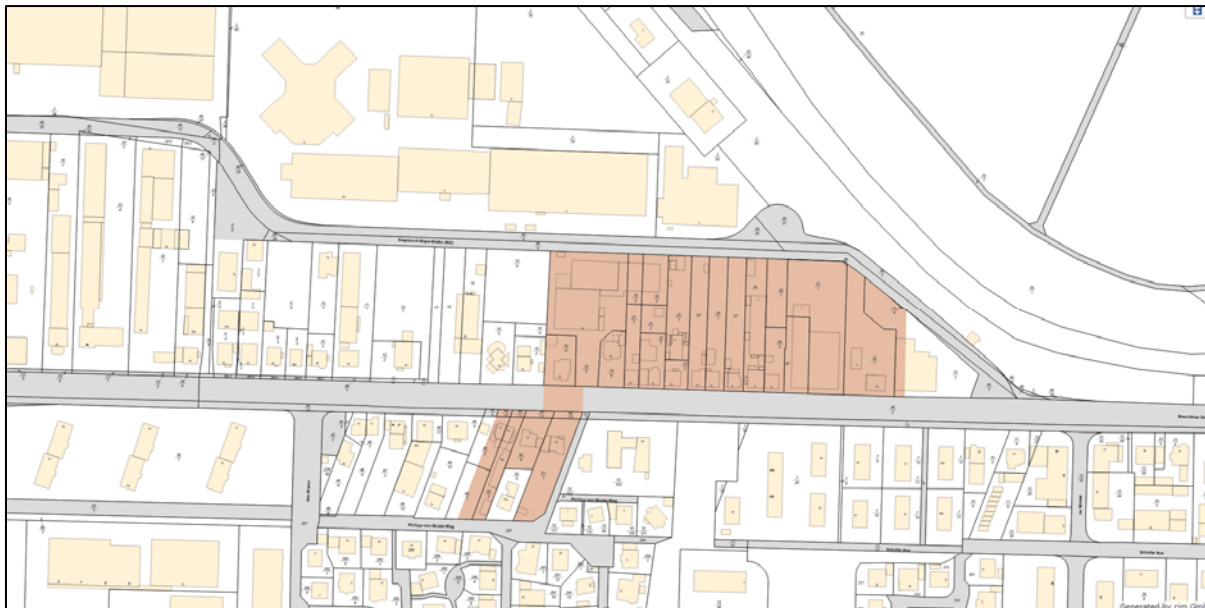
Im Hinblick auf die von der Braunfelser Straße (Landesstraße L 3451) ausgehenden Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet ist festzuhalten, dass es sich im Zuge der vorliegenden Planung nicht um eine erstmalige Ausweisung von Flächen für eine städtebauliche Entwicklung im Nahbereich zu bestehenden maßgeblichen Emissionsquellen handelt, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies umfasst insbesondere die Steuerung und bestandsorientierte Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe und somit die Anpassung der Planung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes, sodass mit hin kein planinduzierter Immissionskonflikt geschaffen oder verstärkt wird.

Vor dem Hintergrund, dass den maßgeblichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III noch mit handelsüblichen Bauteilen bzw. Fenstern, die aufgrund der Anforderungen zur Energieeinsparung ohnehin vom Bauherrn zu wählen sind, entsprochen werden kann und dass die DIN 4109 auch ohne eine hierauf basierende textliche Festsetzung mit Vorgaben zum passiven Schallschutz in einem Bebauungsplan durch die Nachweisberechtigten eigenverantwortlich immer in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist, wird vorliegend von einer weitergehenden schalltechnischen Prüfung abgesehen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Außenbauteile der Gebäude im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmeinträgen bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auszulegen sind.

## **10. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Braunfelser Straße die Anfang des 20. Jahrhunderts entstandene und kleinteiligere Wohnbebauung als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“. Auch die sogenannte „Sachgesamtheit Eisenbahn, Lahntalbahn III“ im Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen ist als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst demnach Flächen, die Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ sind und den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen.

### Lage und Abgrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“



Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> (29.05.2024)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

In der Denkmaltopografie wird zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „Braunfelser Straße“ als Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen ausgeführt:

*Die Gesamtanlage beiderseits der Braunfelser Straße wird weitgehend durch eingeschossige, verputzte Wohnhäuser geprägt, die noch größtenteils über eigene Einfriedungen verfügen. Die Häuser, die in den Jahren 1907 bis 1936 für mittlere Angestellte und Handwerker errichtet wurden, zeigen alle den ausgeprägten Formenkanon des Wetzlarer Heimatstils. Verschieferter Mansarddächer und große übergiebelte Zwerchhäuser bestimmen noch immer das Erscheinungsbild der zum Teil umgebauten kleinen Wohnhäuser. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag nach einem frühen Beginn 1907 (Hausnummer 12) in den Jahren 1911 bis 1913 (Hausnummern 14, 18, 20, 22, 24, 26, 55, 57 und 59). Lediglich die Hausnummer 16 wurde erst im Jahre 1936 durch Robert Günther errichtet. Die vor dem Ersten Weltkrieg errichteten Gebäude entstanden nach Plänen der Architekten Heimüller, Ludwig Ufer und Jean Schmidt. In ihrer Gesamtheit prägen die Bauten noch heute einen Teil der Braunfelser Straße und dokumentieren zudem die Stadterweiterungen entlang der größten Ausfallstraßen nach der Wende zum 20. Jahrhundert.*

Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder Instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).



## 11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

## 12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei Grundstücke mit baulichen und technischen Anlagen zur Abwasserbeseitigung, für die im Bebauungsplan entsprechende **Flächen für die Abwasserbeseitigung** mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt werden. Darüber hinaus werden auch im Bereich der bestehenden Trafostation südlich der Siegmund-Hiepe-Straße sowie der Gasverteilerstation östlich der Siegmund-Hiepe-Straße symbolhaft **Flächen für Versorgungsanlagen** mit den Zweckbestimmungen „Trafostation“ und „Gas“ festgesetzt und die jeweiligen Standorte somit bauplanungsrechtlich gesichert.

Ferner wurde der Leitungsverlauf der bestehenden **Gasleitung DN 150** im Osten des Plangebietes sowie der Verlauf des das Plangebiet querenden **Mischwasserkanals DN 2000** nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und jeweils zeichnerisch dargestellt. Im Bereich des Hauptsammlers in Richtung der Kläranlage werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind. Die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten. Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens wird die darüber hinaus bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes berücksichtigt und es werden die entsprechenden Standorte und Trassen ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sofern diese für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind.

## 13. Bodenordnung

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

#### 14. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>331.305 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	54.495 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	209.234 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3.517 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	34.606 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (privat)	522 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Öffentliche Parkfläche	1.615 m <sup>2</sup>
Erschließungsweg	1.185 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	1.716 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg (unbefestigt)	995 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abwasserbeseitigung	1.558 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	4.278 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	825 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	
Entwicklungsziel: Sukzession	8.707 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.642 m <sup>2</sup>
Entwicklungsziel: Ufersaum	4.278 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.373 m <sup>2</sup>
Flächen für den besonderen Nutzungszweck	4.597 m <sup>2</sup>

#### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 26.09.2024

Planstand: 26.09.2024

Projektnummer: 22-2765

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)