

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Sturzkopf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 240b

„Hörsheimer Ecke“ – 2. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 23.07.2026

Projektnummer: 23-2920

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Ziele der Raumordnung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
1.7 Vergnügungsstättenkonzept	15
1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz	17
1.9 Verfahrensart und -stand	18
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	18
3. Inhalt und Festsetzungen	19
3.1 Art der baulichen Nutzung	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
3.4 Verkehrsflächen	27
3.5 Grünflächen	27
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	28
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	29
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	29
4.2 Werbeanlagen.....	30
4.3 Einfriedungen	30
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	30
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	31
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	31
5.2 Eingriffsregelung	31
5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben.....	31
5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen	32
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	32
6.1 Überschwemmungsgebiete	32
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	32
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	33
6.4 Abwasserbeseitigung	34
6.5 Abflussregelung	35

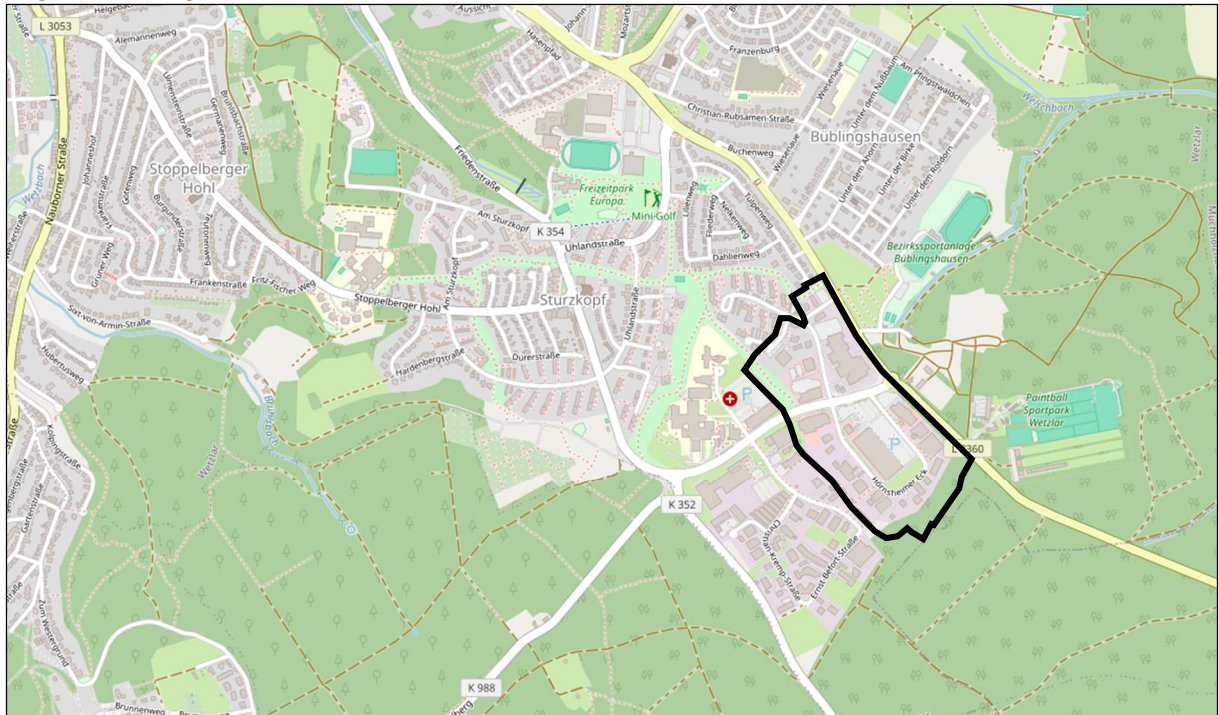
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	35
8. Kampfmittel	36
9. Immissionsschutz	36
10. Denkmalschutz	38
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	38
12. Bodenordnung	38
13. Flächenbilanz	38
14. Anlagen und Gutachten	39

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Bebauungsplan Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ erlangte am 12.07.1969 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war in den 1960er Jahren insbesondere die Stärkung der Stadt Wetzlar als Wirtschaftsstandort durch die Neuausweisung eines größeren und zusammenhängenden Gewerbegebietes westlich der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360). Die Bereiche nördlich der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) wurden dann anschließend mit dem Bebauungsplan Nr. 240 c I „Hörsheimer Ecke“ von 1971 und dem Bebauungsplan Nr. 240 c II „Hörsheimer Ecke“ von 1971 überplant und hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung neu gegliedert sowie entsprechend städtebaulich geordnet. So wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 240c II „Hörsheimer Ecke“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des sich nördlich der Forsthausstraße und östlich der Elsa-Brandström-Straße befindlichen Mischgebietes, der daran angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf sowie des weiter nördlich gelegenen Wohngebietes an der Elsa-Brandström-Straße geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 240c I „Hörsheimer Ecke“ umfasst dabei ausschließlich den nördlichen Bereich der dort entstandenen Wohnbebauung. Anlass der erfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1993 war schließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Forsthausstraße im Bereich der damaligen Wetzlar-Druck GmbH. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten zudem verschiedene Anpassungen der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen, die nicht bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 240c I und dem Bebauungsplan Nr. 240c II überplant wurden. Der Gesamtbereich der einzelnen Plangebiete ist heute vollständig erschlossen und mit Ausnahme verschiedener Grün- und Freiflächen entsprechend baulich genutzt. Gleichwohl haben sich zwischenzeitlich in verschiedenen Bereichen eigentumsrechtliche Veränderungen ergeben, die zu Umstrukturierungsprozessen und zum Teil auch bereits laufenden baulichen Veränderungen führen, sodass im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ nunmehr bestandsorientiert Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden sollen, die zugleich auch bereits erfolgte Veränderungen sowie bauordnungsrechtlich genehmigte Vorhaben berücksichtigen. Während die zuletzt von der VRM GmbH & Co. KG genutzten Liegenschaften an einen privaten Vorhabenträger veräußert wurden und als Gewerbefläche revitalisiert werden sollen, findet derzeit mit den laufenden Baumaßnahmen im Bereich des früheren Real-Marktes bereits deutlich erkennbar eine vollständige bauliche Neuordnung dieser zentral gelegenen Fläche statt, die künftig im Wesentlichen ein sogenanntes Herkules E-Center als modern gestaltetes SB-Warenhaus mit Schwerpunkt Lebensmittel-Vollsortiment einschließlich verschiedener Frische-Theken sowie auch einen Neubau als künftigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd umfassen soll, der sich bislang nördlich der Forsthausstraße befindet. Bereits seit vielen Jahren bestehen im Bereich des Plangebietes verschiedene großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, die dazu geführt haben, dass der Standort Hörsheimer Eck 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 bauplanungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe zunehmend ein Widerspruch zu den einschlägigen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Mittelhessen 2010 entstanden ist, besteht nunmehr ein Planerfordernis insbesondere zur Anpassung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2026), bearbeitet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat vor diesem Hintergrund bereits am 18.11.2021 die Aufstellung eines entsprechenden 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 in der derzeit rechtsgültigen Fassung, unter anderem die Steuerung der Zulässigkeit entsprechender Einzelhandelsbetriebe und somit die Anpassung der Planung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung sowie auch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Sinne dieser allgemeinen planerischen Zielsetzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Bereich des Plangebietes südwestlich der Frankfurter Straße geschaffen 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 rechtswirksamen Bebauungspläne von 1969 einschließlich der 1. Änderung sowie von 1993 und 1971 wurden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die maßgeblichen städtebaulichen Ziele sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Hierdurch soll nicht zuletzt auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen und die Rechtsanwendung künftig erleichtert werden, zumal die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dann im Rahmen nur noch eines maßgeblichen Bebauungsplanes zusammengeführt sind.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2026)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ – 2. Änderung sollen für seinen Geltungsbereich demnach die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1969 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1993 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240c I „Hörsheimer Ecke“ von 1971 und des Bebauungsplanes Nr. 240c II „Hörsheimer Ecke“ von 1971 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ – 2. Änderung umfasst Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1969 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1993 sowie des Bebauungsplanes Nr. 240c I „Hörsheimer Ecke“ von 1971 und des Bebauungsplanes Nr. 240c II „Hörsheimer Ecke“ von 1971. Der Bereich des Plangebietes umfasst auf einer Fläche von rd. 19,6 ha den Gesamtbereich der gewerblichen und sonstigen Nutzungen südlich der Forsthausstraße im Bereich der Straße Hörsheimer Eck sowie die gemischten und gewerblichen Nutzungen nördlich der Forsthausstraße im Bereich der Elsa-Brandström-Straße bis zur Röntgenstraße sowie im Bereich der Virchowstraße. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|--|
| Norden: | Wohnbebauung im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 240c I und II „Hörsheimer Ecke“ von 1971 (Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.d.F. von 1968) |
| Osten: | Verlauf der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) mit straßenbegleitender Baumreihe und Grünflächen sowie zum Teil geschlossenem Gehölzbestand |
| Süden: | Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240d „Hörsheimer Ecke“ von 1994 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) sowie südöstlich vorgelagert Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1969 |
| Westen: | Parkplatz und Liegenschaften des Klinikums Wetzlar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240a „Hörsheimer Ecke“ von 1968 (Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“) sowie gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240d „Hörsheimer Ecke“ von 1994 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) |

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist erschlossen und mit Ausnahme verschiedener Grün- und Freiflächen bebaut sowie bereits zu einem hohen Anteil versiegelt und entsprechend baulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Norden im Bereich der Virchowstraße sowie zwischen der Röntgenstraße und der Elsa-Brandström-Straße gemischte Nutzungen mit Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sowie einer Freikirche und einer Kindertagesstätte gefolgt von dem bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd nördlich der Forsthausstraße. Östlich der Elsa-Brandström-Straße befinden sich die bislang von der VRM GmbH & Co. KG gewerblich genutzten Liegenschaften mit zum Teil großformatigen Baukörpern. Südlich der Forsthausstraße befinden sich mit einem Gartencenter, einem Lebensmittelmarkt der Firma Lidl sowie dem bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäude für das geplante Herkules E-Center und dem künftigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd zunächst großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen sowie überwiegend gewerblich genutzte Liegenschaften mit kleinteilig eingestreuten betriebsgebundenen Wohnnutzungen. Das Höhengniveau bewegt sich im Bereich von rd. 275 m ü.NHN im Nordwesten bis 290 m ü.NHN im Südwesten des Plangebietes.

1.3 Ziele der Raumordnung

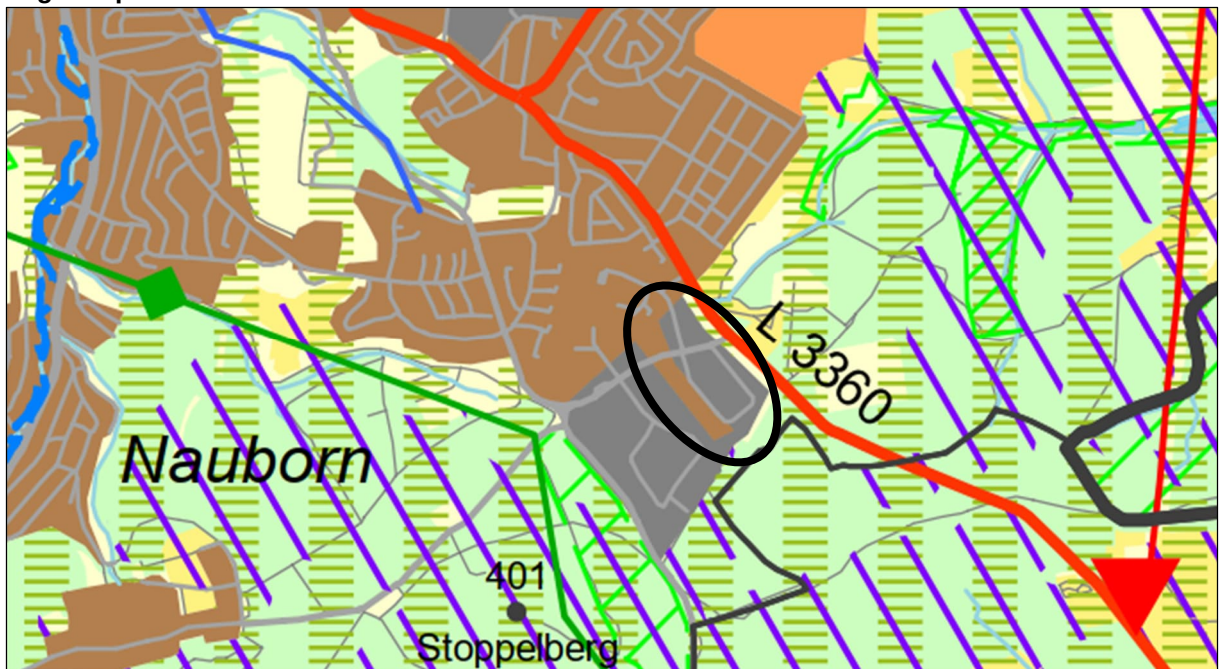
Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und im Übrigen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ fest. Die Festlegung folgt hinsichtlich ihrer Abgrenzung im Wesentlichen den Festsetzungen der bislang maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung sowie auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar von 1981.

Das „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ südlich der Frankfurter Straße wird im Regionalplan leicht abgesetzt von der Straße verortet und entspricht somit ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für den an die Straße anschließenden Bereich „Grünflächen“ darstellt.

Nach 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.

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, unmaßstäblich vergrößert

Den vorgenannten Zielen der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 kann im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich entsprochen werden. Während die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bereich des Mischgebietes und Gewerbegebietes grundsätzlich als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann, ist jedoch im Zuge der bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten sowie nach den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den bislang maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich 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.

Da für die rechtswirksamen Bebauungspläne im Bereich des Plangebiets im Sinne einer sogenannten statischen Verweisung die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 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 großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

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

Ziel 5.4-7

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen.

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.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um Einzelhandelsstandorte der Unternehmen Aldi Süd und Lidl, ein geplantes und bauordnungsrechtlich bereits genehmigtes SB-Warenhaus mit Lebensmittel-Vollsortiment mit einem ergänzenden Drogerie-Fachmarkt anstelle des bisherigen Real-Marktes sowie um ein Gartencenter mit einem jeweils überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment. Hinzu kommen ein Autohaus und eine Autowerkstatt mit angeschlossenem Handel im Bereich der Straße Hörnsheimer Eck mit jeweils nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

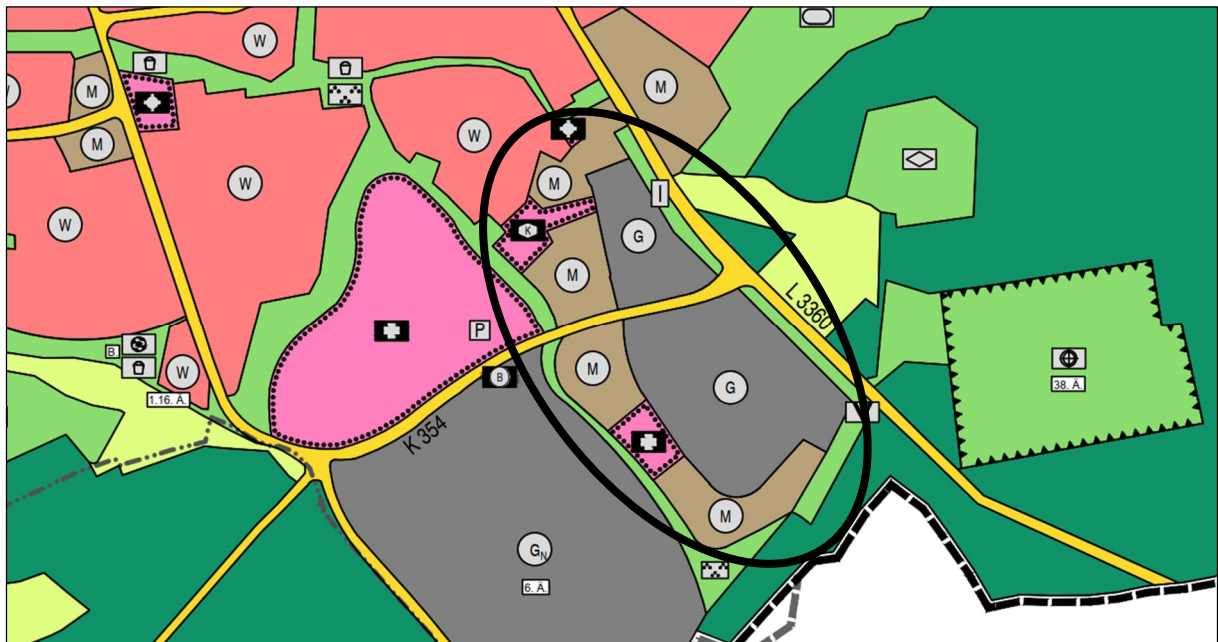
Insgesamt stellt sich der Bereich Hörnsheimer Eck südlich der Frankfurter Straße somit als eine von insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen dar, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar von 2019 als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort bezeichnet ist und gleichwohl 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 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.

Im Zuge der aktuellen Neuordnung und laufenden Bebauung im Bereich des bisherigen Real-Marktes mit der Errichtung des bereits bauordnungsrechtlich genehmigten SB-Warenhauses (Herkules E-Center) in Verbindung mit einem ergänzenden Drogerie-Fachmarkt der Firma dm und des künftigen Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd als Verlagerung des bisherigen Standortes an der Elsa-Brandström-Straße wird die Gesamtverkaufsfläche des früheren Real-Marktes (6.903 m²) einschließlich des bisherigen Aldi-Marktes (959 m²) von bislang rd. 7.862 m² sowohl insgesamt als auch bezogen auf die jeweiligen Sortimentsbereiche Food, Non-Food und Drogeriewaren in der Summe nicht erhöht.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ sowie „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie „Krankenhaus, Rettungsdienst“ dar. Hinzu kommen ergänzende „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Immissionsschutzgrün“, „Verkehrsbegleitgrün“ und „Parkanlage“. 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 bislang maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes und stellen keine Veränderung im Vergleich zur Darstellung von 1981 dar.

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar in der Fassung der Neubekanntmachung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung können nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden und stehen in Teilbereichen den bisherigen Darstellungen entgegen.

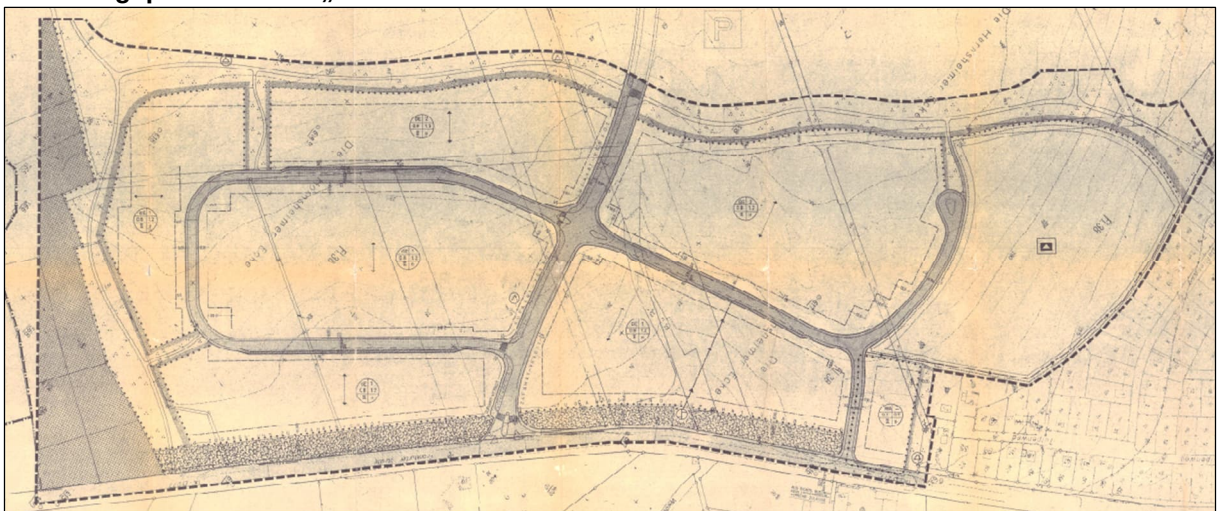
So sollen im Zuge der vorliegenden Planung unter anderem bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zum Teil bestandsorientiert in Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden, während im Bereich der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten „Gemischten Bauflächen“ südlich der Forsthausstraße auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausschließlich die Festsetzung von Gewerbegebiet vorgesehen ist und die geplanten Festsetzungen somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Die erforderliche teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach entsprechender Beschlussfassung parallel zur weiteren Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Frankfurter Straße und der südöstlich vorgelagerten Flächen mit geschlossenen Gehölzbeständen, die auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1993 unberührt blieben, den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“** von 1969.

Der Bebauungsplan Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ erlangte am 12.07.1969 Rechtskraft. Die Bereiche nördlich der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) wurden dann anschließend mit dem **Bebauungsplan Nr. 240 c I „Hörsheimer Ecke“** von 1971 und dem **Bebauungsplan Nr. 240 c II „Hörsheimer Ecke“** von 1971 überplant und hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung neu gegliedert und entsprechend städtebaulich geordnet. So wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 240c II „Hörsheimer Ecke“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des sich nördlich der Forsthausstraße und östlich der Elsa-Brandström-Straße befindlichen Mischgebietes, der daran angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf sowie des weiter nördlich gelegenen Wohngebietes an der Elsa-Brandström-Straße geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 240c I „Hörsheimer Ecke“ umfasst dabei ausschließlich den nördlichen Bereich der dort entstandenen Wohnbebauung.

Bebauungsplan Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1969



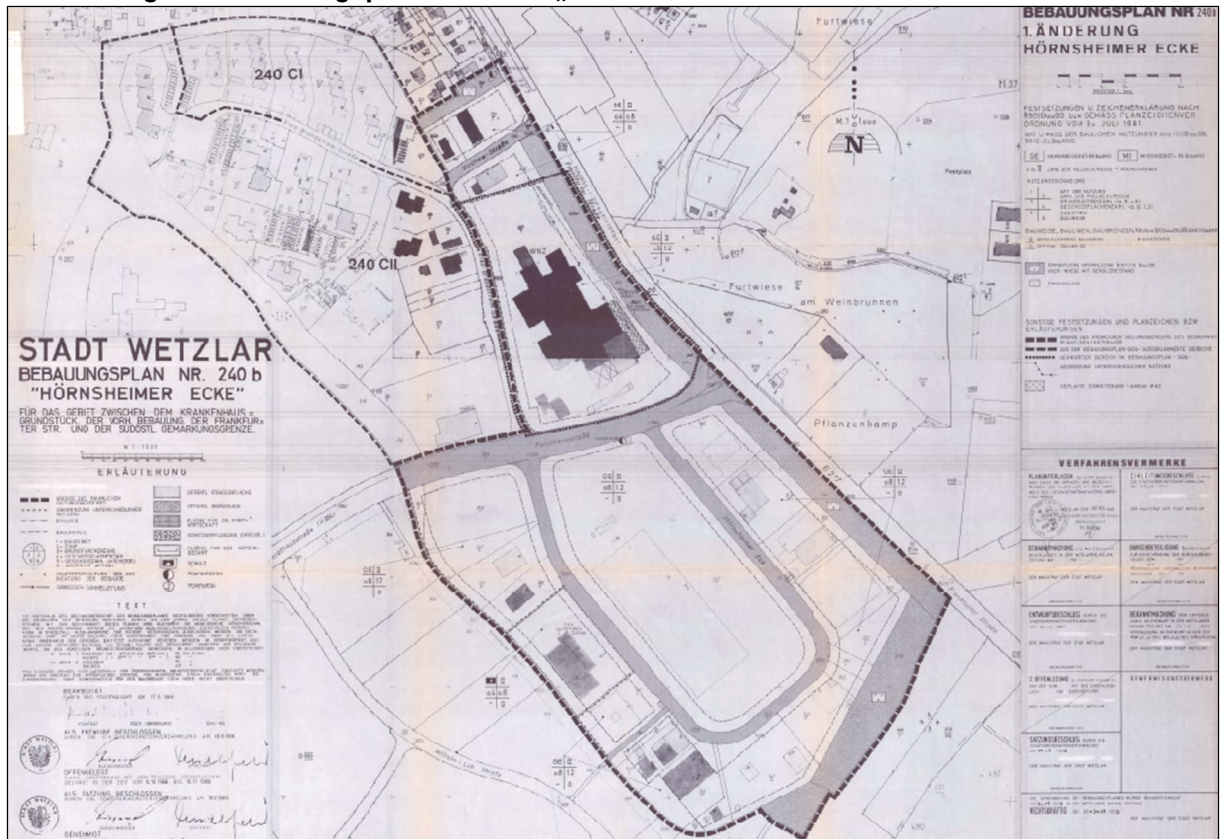
Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Anlass der erfolgten **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“** von 1993 war insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Forsthausstraße im Bereich der damaligen Wetzlar-Druck GmbH.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten zudem verschiedene Anpassungen der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen, die nicht bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 240c I und dem Bebauungsplan Nr. 240c II überplant wurden. So wurde im Bereich nördlich der Virchowstraße als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung von Gewerbegebiet im Bereich westlich der Frankfurter Straße sowie südlich der Forsthausstraße wurde, mit Ausnahme einer nunmehr ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „DRK-Rettungsstation“ im Südwesten des Plangebietes, beibehalten.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Virchowstraße sowie südlich der Forsthausstraße geht mit der aktuellen Bauungs- und Nutzungsstruktur noch heute erkennbar auf die Aufstellung und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnheimer Ecke“ von 1969 zurück. Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden in diesen Bereichen großräumig Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der damals bereits vorhandene Gebäudebestand mit den entsprechenden Nutzungen erfasst. Darüber hinaus wurden auch kleinräumige Abweichungen berücksichtigt und bauplanungsrechtlich gesichert.

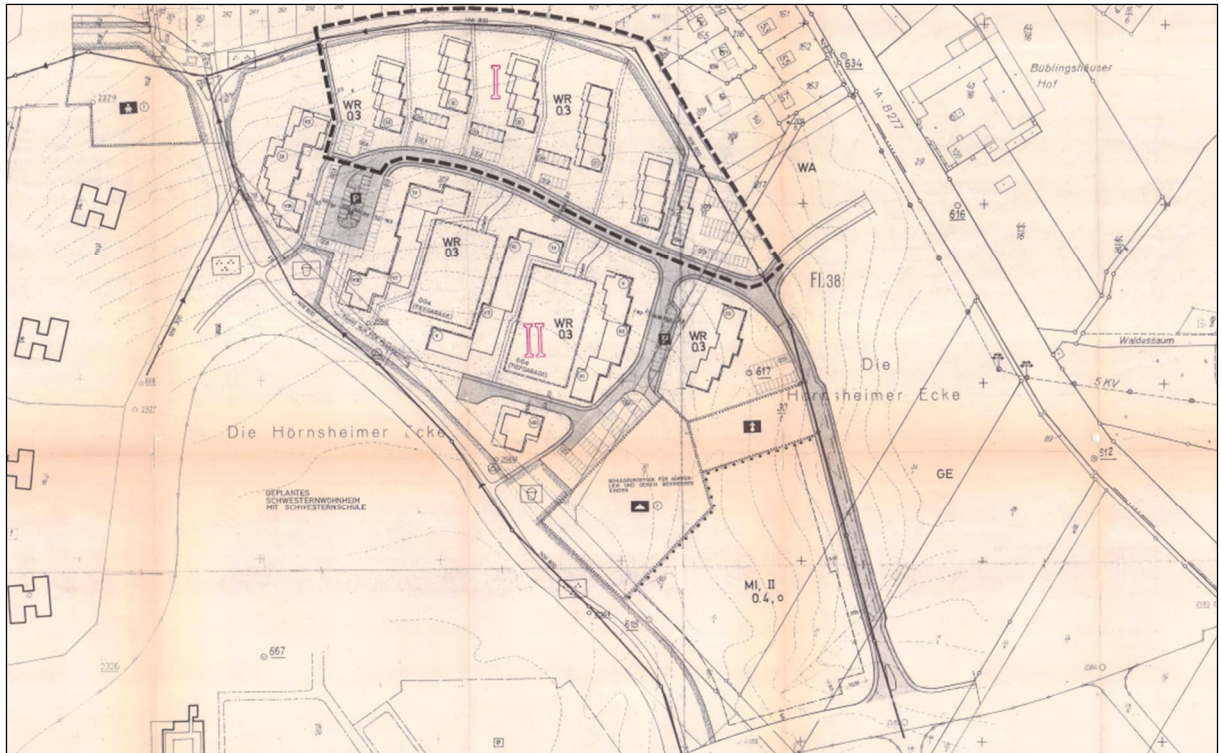
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240b „Hörnheimer Ecke“ von 1993



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Weitere Überlagerungen des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnheimer Ecke“ von 1969 erfolgten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 c I „Hörnheimer Ecke“ von 1971 und des Bebauungsplanes Nr. 240 c II „Hörnheimer Ecke“ von 1971 im Bereich westlich der Elsa-Brandström-Straße. Entgegen der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ war im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 240c I „Hörnheimer Ecke“ nunmehr Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Auch die Straßenführung mit Abschluss durch eine Wendeanlage wurde entsprechend angepasst. Als Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan Nr. 240c I nunmehr Reines Wohngebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 240c I „Hörnshheimer Ecke“ von 1971



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Der Bereich südwestlich der Elsa-Brandström-Straße wurde ebenfalls im Jahr 1971 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240c II „Hörnshheimer Ecke“ neu geordnet und bauplanungsrechtlich angepasst.

Bebauungsplan Nr. 240c II „Hörnshheimer Ecke“ von 1971



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Entgegen des im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebietes war im Bereich südlich der Elsa-Brandström-Straße und nördlich der Röntgenstraße nunmehr Wohnbebauung überwiegend in Form von Reihenhäusern vorgesehen und es wurde als Art der baulichen Nutzung auch hier ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Südlich der Röntgenstraße und somit im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Bebauungsplan Nr. 240c II schließlich Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche“ festgesetzt sowie im Bereich weiter südlich in Richtung der Forsthausstraße das Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewidmet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ von 1969 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ von 1993 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240c I „Hörnsheimer Ecke“ von 1971 und des Bebauungsplanes Nr. 240c II „Hörnsheimer Ecke“ von 1971 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich im Anschluss an die öffentliche Grünfläche zudem der Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 240a „Hörnsheimer Ecke“** von 1968, der hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ sowie ergänzend ein Reines Wohngebiet im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche mit Anschluss an die Roseggerstraße festsetzt. Im Jahr 1989 wurde dann durch eine **vereinfachte Änderung** im Bereich des Reinen Wohngebietes im Süden die bauliche Erweiterung eines der Reihenhäuser ermöglicht.

Ebenfalls westlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich südlich der Forsthausstraße schließlich der rechtswirksame **Bebauungsplanes Nr. 240d „Hörnsheimer Ecke“** von 1991, der großräumig Gewerbegebiet festsetzt. Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 240d „Hörnsheimer Ecke“ von 1994 erfolgte dann eine Ergänzung der Straßenverkehrsflächen als Ringschluss.

1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

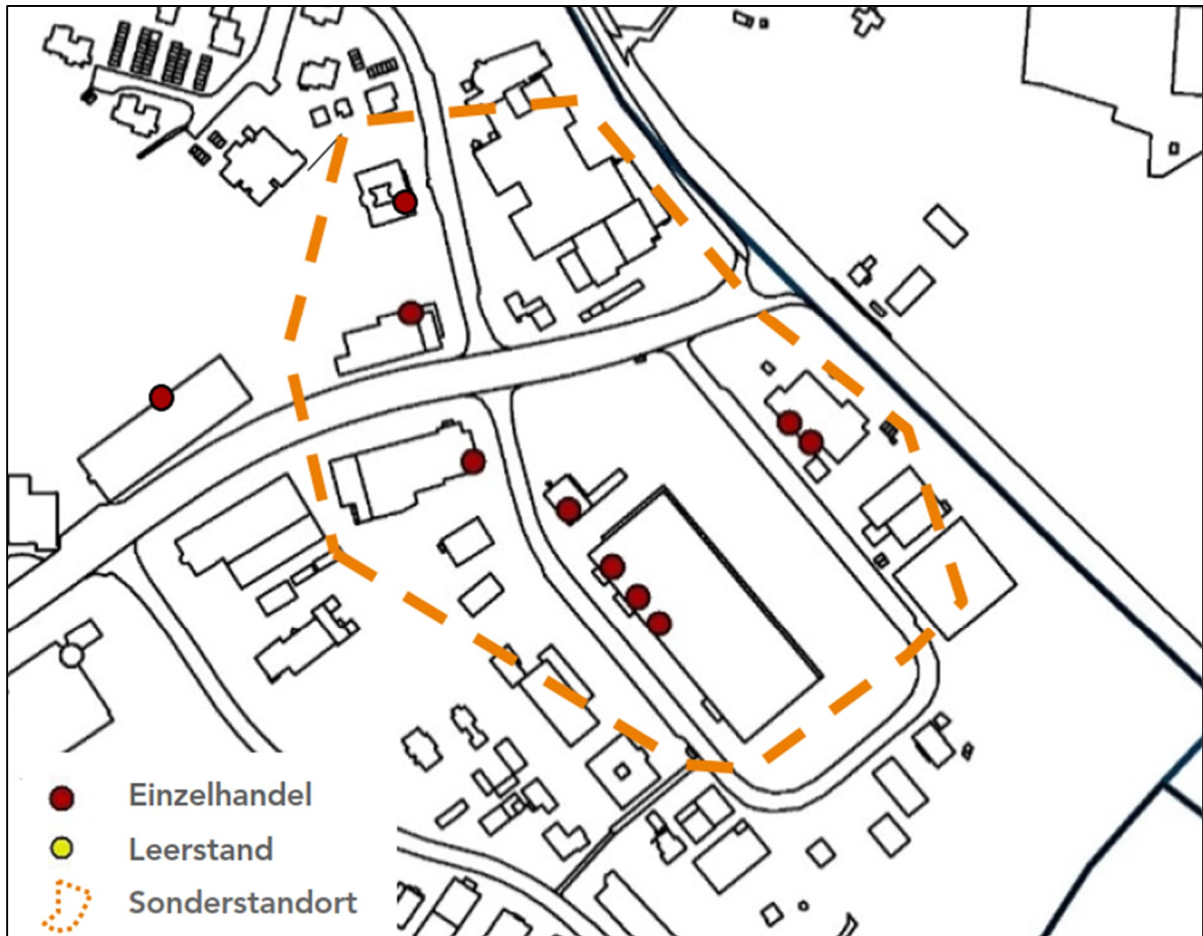
Angeichts der hohen Dynamik im Einzelhandel, welche sich in den letzten Jahren insbesondere durch veränderte Betreiber- und Standortanforderungen, den demografischen Wandel und die dynamischen Entwicklungen im Bereich des Online-Handels ausdrückt, wurde für die Stadt Wetzlar ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Hörsheimer Eck



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Stadt + Handel

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Standortbereich Hörsheimer Eck ist gemessen an der Verkaufsfläche die viertgrößte Einzelhandelsagglomeration in Wetzlar. Die Verkehrsanbindung des im Stadtbezirk Sturzkopf gelegenen Sonderstandorts kann aufgrund seiner Lage an der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) für den Pkw-Verkehr als gut eingestuft werden. Da der Standortbereich sich innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebiets befindet und keinen Bezug zur Wohnbebauung aufweist, ist die Lage als nicht integriert einzustufen. Der Sonderstandort verfügt mit dem Anbieter Blumenhof Rosenberger nur über wenige Angebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen. Deutlich prägender sind für den Standort Anbieter zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wie Aldi Süd und Lidl sowie vormals auch Real und KiK.

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 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. Im Zuge der aktuellen Neuordnung und laufenden Bebauung im Bereich des bisherigen Real-Marktes mit der Errichtung des bereits bauordnungsrechtlich genehmigten SB-Warenhauses (Herkules E-Center) in Verbindung mit einem ergänzenden Drogerie-Fachmarkt der Firma dm und des künftigen Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd als Verlagerung des bisherigen Standortes an der Elsa-Brandström-Straße wird die Gesamtverkaufsfläche des früheren Real-Marktes einschließlich des bisherigen Aldi-Marktes von bislang rd. 7.862 m² sowohl insgesamt als auch bezogen auf die jeweiligen Sortimentsbereiche Food, Non-Food und Drogeriewaren in der Summe nicht erhöht.

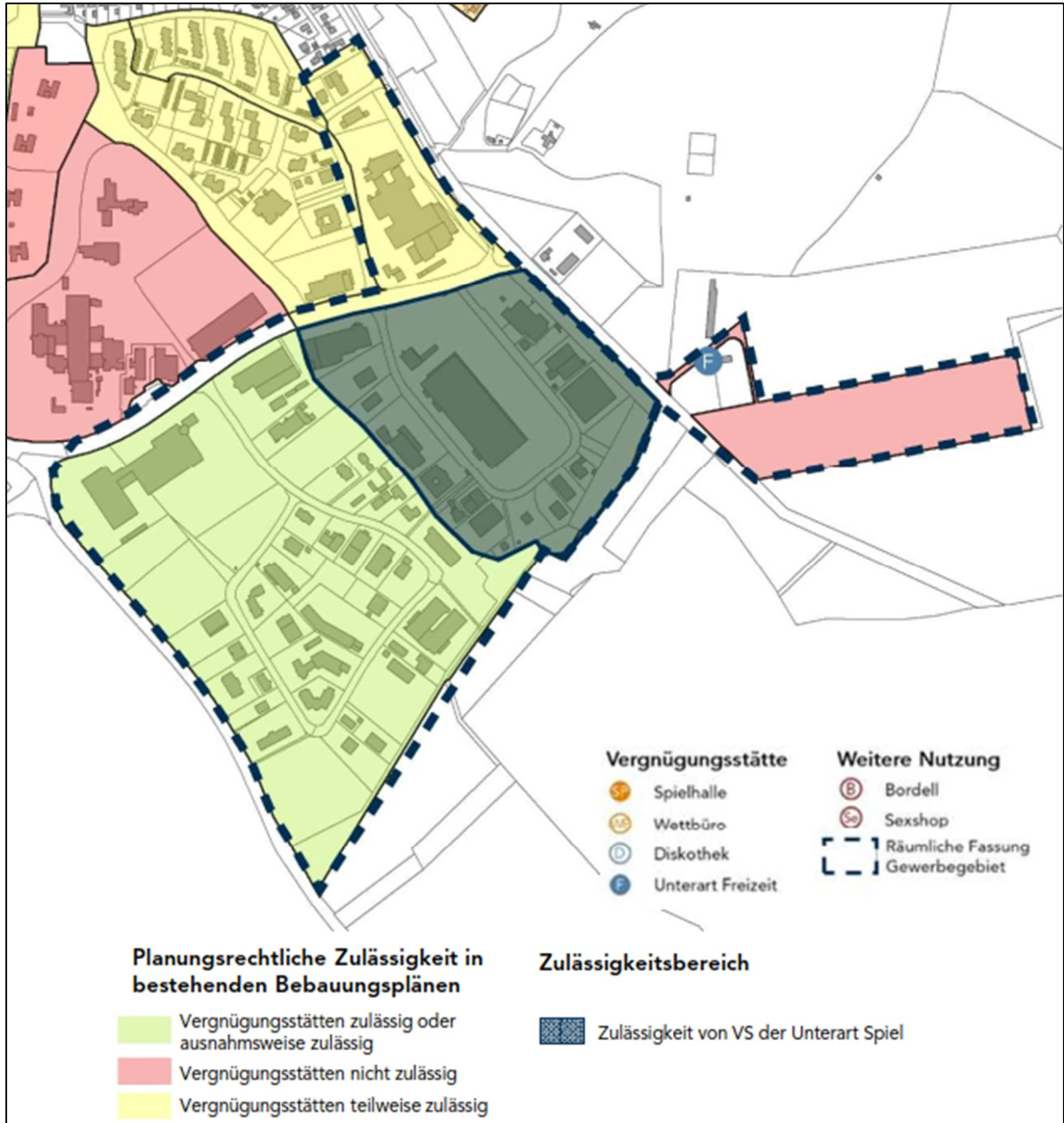
1.7 Vergnügungsstättenkonzept

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 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. Ein Teil des Plangebiets wurde dabei als sogenannter Positivbereich festgelegt, während auch die Sicherung der klassischen Gewerbegebietsfunktion vor dem Hintergrund der Eingangssituation zum Klinikum festgestellt wurde. So wird im Konzept festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes mit Vorprägung durch Einzelhandelsbetriebe auch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel denkbar ist. Das betrifft südlich der Forsthausstraße den Bereich der Straße Hörnshheimer Eck. Im übrigen Gewerbegebiet südlich der Forsthausstraße ist eine Sicherung der klassischen Gewerbegebietsfunktion vorgesehen. Der Positivbereich ist bereits durch Einzelhandelsbetriebe geprägt, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zu keiner Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe kommt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand befindet sich keine Wohnbebauung in unmittelbarer räumlicher Nähe. Durch die Bestandsbebauung im Bereich der Forsthausstraße besteht eine städtebauliche Barriere zwischen dem Positivbereich und der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Gewerbegebiets.

Positivbereich für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel südlich der Forsthausstraße



Quelle: Vergnügungsstättenkonzept 2016, Stadt + Handel

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da für die rechtswirksamen Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes im Sinne einer sogenannten statischen Verweisung die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 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.

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.

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 überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ von 1969 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ von 1993 sowie Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 240c I „Hörnsheimer Ecke“ von 1971 und Nr. 240c II „Hörnsheimer Ecke“ von 1971, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt. Der Gesamtbereich der einzelnen Plangebiete ist vollständig erschlossen und mit Ausnahme verschiedener Grün- und Freiflächen entsprechend baulich genutzt sowie bereits zu einem hohen Anteil entsprechend versiegelt. 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 geschaffen und aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Veränderungen im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass keine landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes liegen. 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 beachtliche Belange sowie die raumordnerische Festlegung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ und „Gemischte 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 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 § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.____ – ___.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.____ – ___.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der „Wetzlarer Neue Zeitung“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahn 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 Frankfurter Straße führt den motorisierten Verkehr sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts nach Hüttenberg-Rechtenbach sowie weiter in Richtung Butzbach. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig im Wesentlichen ausgehend von der Frankfurter Straße im Osten über die zwei bestehenden Anbindungsknotenpunkte sowie über die Forsthausstraße. Die innere Erschließung ist über die bestehenden Straßen ebenfalls bereits Bestand. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre innerhalb des Plangebietes grundsätzlich nicht von wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbewegungen im Umfeld des Plangebietes oder von einer maßgeblichen Erhöhung der bisherigen **Verkehrsmengen** auszugehen, da der gesamte Bereich des Plangebietes bereits erschlossen und mit Ausnahme verschiedener Grün- und Freiflächen bebaut sowie bereits zu einem hohen Anteil versiegelt ist und entsprechend baulich genutzt wird.

Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege und negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege ist im Zuge der Planung im Ergebnis nicht zu rechnen, zumal auch die vergleichsweise verkehrsintensiven einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich des Plangebietes bereits seit vielen Jahren ansässig sind oder waren und die umliegenden Verkehrsknotenpunkte an den klassifizierten Straßen leistungsfähig ausgebaut sind.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage unmittelbar südwestlich der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) zum Teil 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.

Der Verlauf der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand wurden zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich entsprechend an die Bauverbotszone 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 entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung weiterhin größere Bereiche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und in Teilbereichen nördlich der Forsthausstraße nunmehr auch in einem größeren Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO jeweils mit differenzierten Regelungen zu den innerhalb der Baugebiete im Einzelnen zulässigen Nutzungen fest. Hinzu kommen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechenden Zweckbestimmungen im Bereich südlich der Forsthausstraße.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurden zulässige und bestehende sowie genehmigte Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil bestandsorientiert angepasst. So erfolgt im Norden und Nordwesten des Plangebietes nunmehr die Festsetzung als Mischgebiet anstelle eines Reinen Wohngebietes und von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche“.

Im Bereich südlich der Forsthausstraße erfolgt im Bereich der bestehenden bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebe nunmehr eine Umwidmung von Gewerbegebiet in entsprechende Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel. So bestehen im Bereich des Plangebietes bereits seit vielen Jahren verschiedene und zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit zentren- und nahversorgungsrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, die dazu geführt haben, dass das Hörnsheimer Eck 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 rechtswirksamen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich 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 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 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. Durch die bauplanungsrechtliche Steuerung und die damit verbundene Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sollen auch 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 weiteren 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.

Für den Bereich westlich der Elsa-Brandström-Straße sowie im Bereich der Virchowstraße, die durch eine gemischte Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnbebauung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke gekennzeichnet sind, wird im Bebauungsplan nunmehr bestandsorientiert **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Somit wird die vorhandene Nutzungsmischung im Übergang der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes in Richtung der nördlich anschließenden Wohnbebauung sowie auch des westlich gelegen Klinikums Wetzlar städtebaulich geordnet und bauplanungsrechtlich gesichert. Durch die Umwidmung in Mischgebiet wird darüber hinaus auch eine künftige Flexibilität bei der jeweiligen Grundstücksnutzung ermöglicht, die mit den bisherigen Festsetzungen als Reines Wohngebiet und von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche“ nicht gegeben ist. Zudem bestehen nach heutigen Maßstäben angesichts der bestehenden Nutzungen und den konkreten örtlichen Gegebenheiten sowie dem städtebaulichen Ziel der bauplanungsrechtlichen Sicherung eines geordneten und im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen gestaffelten Übergangs nach Nordwesten hin hinreichend städtebauliche Gründe für die nunmehr getroffene Gebietsausweisung. Das festgesetzte Mischgebiet wird dabei lediglich im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterteilt; hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das für Mischgebiete erforderliche ausgewogene Nebeneinander der maßgeblichen Hauptnutzungsarten in der Gesamtbetrachtung des Gebietes erreicht. 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 differenziert werden. So setzt der Bebauungsplan für das Mischgebiet fest, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese kein zentrenrelevantes oder zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment 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.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und 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.

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 den entsprechenden Bereichen des Plangebietes bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Zudem soll mit dem Ausschluss auch einem Wandel der Nutzungsstrukturen in Verbindung mit einer Verdrängung klassischer gewerblicher und gewerbegebietstypischer Nutzungen und somit auch einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung weiterhin größere Bereiche innerhalb des Plangebietes als **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 belastigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, 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 auch für das Gewerbegebiet fest, dass hier **Einzelhandelsbetriebe** grundsätzlich unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind jedoch der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör sowie der Handel mit Bau- und Brennstoffen, da es sich hierbei um Sortimentsbereiche handelt, die regelmäßig keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben und auch mangels einer entsprechenden Innenstadtrelevanz auch hier in entsprechender Lage verträglich zugelassen werden können. Darüber hinaus dürfen die in den Gebieten ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe in Anlehnung an die sogenannte Selbstproduzentenklausel auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb auch 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.

Weiterhin wird festgesetzt, dass zumindest im Gewerbegebiet Nr. 8 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, unzulässig sind, zumal sich dieser Bereich des Plangebietes ebenfalls nicht innerhalb eines nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar definierten Positivbereich für Vergnügungsstätten befindet. In den übrigen Teilbaugebieten des Gewerbegebietes erfolgt hingegen bewusst kein entsprechender Ausschluss.

Im Bereich südlich der Forsthausstraße erfolgt im Bereich der bestehenden bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebe nunmehr eine Umwidmung von Gewerbegebiet in entsprechende **Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel** mit den Zweckbestimmungen „Lebensmitteleinzelhandel“ und „Gartencenter“. Die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung **Lebensmitteleinzelhandel** dienen der Unterbringung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels einschließlich des Verkaufs von Drogeriewaren sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen. Das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung **Gartencenter** dient der Unterbringung von Gartenfachmärkten einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen. Der Anteil an zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten gemäß der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar enthaltenen Sortimentsliste für die Stadt Wetzlar beträgt hier maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes.

Vor dem Hintergrund, dass vom Bundesgesetz- und Ordnungsgeber bislang keine hinreichenden Rechtsgrundlagen für eine sachgerechte Steuerung des Einzelhandels im Zuge entsprechender Regelungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Rahmen der Festsetzung von dafür vorgesehenen Sondergebieten normiert wurden und insbesondere numerische Begrenzungen auf nur ein Vorhaben nach strenger Lesart nicht in Betracht kommen, wird vorliegend auf weitergehende Beschränkungen der jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsfläche verzichtet. Die Begrenzung der Größe und des Verkaufsflächenumfangs der einzelnen Betriebe erfolgt vielmehr durch die eng begrenzte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und somit über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Da es sich bei den drei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zudem um Nutzungen handelt, die zum Teil bereits seit vielen Jahren am konkreten Standort bestehen oder aber zumindest bereits bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, sind mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Hierfür spricht auch, dass im Zuge der aktuellen Neuordnung und laufenden Bebauung im Bereich des bisherigen Real-Marktes mit der Errichtung des bereits bauordnungsrechtlich genehmigten SB-Warenhauses (Herkules E-Center) in Verbindung mit einem ergänzenden Drogerie-Fachmarkt der Firma dm und des künftigen Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd als Verlagerung des bisherigen Standortes an der Elsa-Brandström-Straße die Gesamtverkaufsfläche des früheren Real-Marktes einschließlich des bisherigen Aldi-Marktes von bislang rd. 7.862 m² sowohl insgesamt als auch bezogen auf die jeweiligen Sortimentsbereiche Food, Non-Food und Drogeriewaren in der Summe nicht erhöht wird.

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 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie in Teilbereichen auch die Geschossflächenzahl, eine Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Bauweise festgesetzt.

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 die bisherigen Festsetzungen der zugrunde liegenden rechtswirksamen Bebauungspläne zum Maß der baulichen Nutzung überprüft und entsprechend angepasst. Für das Mischgebiet Nr. 1, 2 und 3 wird die Grundflächenzahl aufgrund der bestehenden kleinteiligeren Bebauungsstruktur in Verbindung mit der Größe und dem Zuschnitt der einzelnen Grundstücke sowie der Lage im Übergang der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes in Richtung der nördlich anschließenden Wohnbebauung sowie auch des westlich gelegen Klinikums Wetzlar auf ein Maß von **GRZ = 0,4** begrenzt. Für das Mischgebiet Nr. 4 und 5 wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Für das Gewerbegebiet sowie für die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel wird hingegen eine einheitliche Grundflächenzahl von jeweils **GRZ = 0,8** festgesetzt. 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.

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 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 im Gewerbegebiet Nr. 6 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 ursprünglichen rechtswirksamen Bebauungspläne unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 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 1968 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 1968 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 % 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 angerechnet. Im Zuge der vorliegenden Planung wurden die bisherigen Festsetzungen der zugrunde liegenden rechtswirksamen Bebauungspläne zum Maß der baulichen Nutzung überprüft und entsprechend angepasst. 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. Für das Mischgebiet Nr. 3 wird daher eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8**, für das Mischgebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 sowie das Gewerbegebiet Nr. 7 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2**, für das Gewerbegebiet Nr. 8 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** und für das Gewerbegebiet Nr. 6 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,8** festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht dabei nicht in allen Teilbaugebieten der jeweiligen Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, da entweder aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades zur Bestandssicherung grundsätzlich eine höhere Grundflächenzahl erforderlich ist oder aber bei einer künftigen Bebauung mit mehreren Vollgeschossen die Kubatur des Hauptbaukörpers begrenzt werden soll, indem die nach der Grundflächenzahl zulässige maximale Grundfläche dann nicht mehr vollständig ausgenutzt werden kann. Für die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Schließlich ist auch hierbei beachtlich, dass die ursprünglichen rechtswirksamen Bebauungspläne unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 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 1968 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. Mithin 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.

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 am Bestand und wurde im Gewerbegebiet Nr. 6 nunmehr entsprechend erhöht, sodass in diesem Bereich des Plangebietes künftig eine höhere bauliche Ausnutzung sowie auch eine entsprechende Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem und gewerbegebietstypischem Umfang ermöglicht wird. So wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet Nr. 9 die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**, für das Sondergebiet Nr. 10 sowie das Mischgebiet Nr. 3 und das Gewerbegebiet Nr. 7 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, für das Mischgebiet Nr. 1 und 5 sowie das Gewerbegebiet Nr. 5 und 6 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** und für das Mischgebiet Nr. 2 und 4 sowie das Gewerbegebiet Nr. 8 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = IV** festgesetzt. Mit den Festsetzungen kann auch künftig eine Staffelung der Gebäudehöhen und -kubaturen bauplanungsrechtlich gesichert und eine städtebaulich nicht mehr verträgliche Bebauung im Bereich des Plangebietes verhindert werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den Bebauungsplan in Teilbereichen Festsetzungen aufgenommen, um die Bebauung dort in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherzustellen, dass sich die künftigen Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und auch hinsichtlich ihrer Lage verträglich dimensioniert sind. Für das Gewerbegebiet Nr. 6 und 7 wird daher die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **12,5 m** begrenzt, sodass in der stadträumlich exponierten Lage unmittelbar südlich der Forsthausstraße sowie in dem Bereich des Plangebietes, in dem künftig eine höhere bauliche Ausnutzung sowie auch eine entsprechende Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem und gewerbegebietstypischem Umfang ermöglicht wird, eine entsprechende Begrenzung der maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt. Für die übrigen Bereiche innerhalb des Plangebietes wird hingegen weiterhin auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 3 und das Gewerbegebiet Nr. 7 eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Umfasst werden somit der Bereich nördlich der Virchowstraße im Übergang der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes in Richtung der nördlich anschließenden Wohnbebauung sowie das noch freie Baugrundstück in stadträumlich exponierten Lage unmittelbar südlich der Forsthausstraße. Für die ansonsten bereits überwiegend bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes, die zum Teil bereits eine Grenzbebauung oder auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge umfassen, wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, die sich hier 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 bislang maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungspläne überprüft und zum Teil an den Bestand sowie den aktuellen Mindestgrenzabstand der Hessischen Bauordnung angepasst. Zudem wurden in Richtung der südlich des Gewerbegebietes Nr. 6 vorgelagerten Flächen mit einem geschlossenen Gehölzbestand, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, die rückwärtigen Baugrenzen entsprechend zurückgenommen, sodass hier zur Vermeidung von Gefahren insbesondere durch Baumfall oder Brandüberschlag sowie aus Gründen der Verkehrssicherung zumindest auf den bislang nicht bebauten Grundstücksflächen künftig ein entsprechender Abstand gewahrt bleibt.

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 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Im Bereich der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) sowie an der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) nördlich der Virchowstraße werden zur Vermeidung diffuser Verkehrsströme und direkter Grundstückszufahrten unmittelbar im Bereich der bestehenden Knotenpunkte entlang der Straßenverkehrsflächen ergänzend **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Hierdurch können auch die bestehenden Verkehrsgrünflächen mit den vorhandenen Baumreihen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hinzu kommt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** im Bereich der Park- und Grünanlagen im Nordwesten und Norden des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Wegeverbindung in Richtung der Wilhelm-Loh-Straße im Südwesten des Plangebietes.

3.5 Grünflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden entlang der Frankfurter Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bestandsorientiert öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** festgesetzt. Ergänzend wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass diese öffentlichen Grünflächen unter Berücksichtigung bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen als naturnahe Grünflächen zu gestalten sind. Zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgt hier eine vollständige Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes werden im Bereich der bestehenden Park- und Grünanlagen zudem öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Grünanlage** festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Fußwege, Aufenthaltsplätze und Spielflächen zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältern und Spielgeräten ist ebenfalls zulässig.

Im Nordwesten des Plangebietes wird im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes schließlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Spielgeräte insbesondere für Kinder sowie wasserdurchlässig befestigte Fußwege und Aufenthaltsplätze zulässig. Auch hier ist eine Möblierung mit Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern zulässig.

3.6 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 oberirdischen 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 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Sicherung von Freiflächen sowie 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 sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 15° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen. 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.

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 rechtswirksamen Bebauungspläne verschiedene grünordnerische Festsetzungen, die jedoch im Zuge der vorliegenden Planung geprüft und nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit angepasst und ergänzt wurden.

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 stellen die bestehenden **Baumreihen** entlang der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) sowie der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) 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) gesetzlich geschützte Biotope dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope 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 m² 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.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauge-schichtliche 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 Land-schaftsbildes durch die künftige Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden können, setzt der Bebauungsplan fest, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind. Die Zu-lässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt un-berührt.

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.

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 südöstlichen Stadteingang im Bereich der vielbefahrenen Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3360 sowie in räumlicher Nähe zu den südlich vorgelagerten Gehölzbeständen und Waldflächen am Ortsrand 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. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem 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 sowie 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 überwinternde Arten zu überprüfen.

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

5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Die bestehenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) sowie der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) stellen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope 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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Zuge der vorliegenden Planung voraussichtlich nur in geringem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf; der überwiegende Bereich des Plangebietes wird bereits baulich genutzt.

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 auch künftig 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. 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 Kreisaußschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

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.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

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.

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 Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. 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 von Zisternen 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, zumal der Bereich des Plangebietes bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und entsprechende Abflüsse gefasst werden.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

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. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat 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.

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 (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen 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.

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.

Der Bebauungsplan setzt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung weiterhin größere Bereiche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und in Teilbereichen nördlich der Forsthausstraße nunmehr auch in einem größeren Bereich Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO jeweils mit differenzierten Regelungen zu den innerhalb der Baugebiete im Einzelnen zulässigen Nutzungen fest. Hinzu kommen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechenden Zweckbestimmungen im Bereich südlich der Forsthausstraße. Im Zuge der vorliegenden Planung wurden zulässige und bestehende sowie genehmigte Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil bestandsorientiert angepasst. Für den Bereich westlich der Elsa-Brandström-Straße sowie im Bereich der Virchowstraße, die durch eine gemischte Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnbebauung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke gekennzeichnet sind, wird im Bebauungsplan nunmehr bestandsorientiert Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO anstelle eines Reinen Wohngebietes und von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche“ festgesetzt und somit die vorhandene Nutzungsmischung im Übergang der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes in Richtung der nördlich anschließenden Wohnbebauung sowie auch des westlich gelegen Klinikums Wetzlar städtebaulich geordnet und bauplanungsrechtlich gesichert. Im Bereich südlich der Forsthausstraße erfolgt im Bereich der bestehenden bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebe nunmehr eine Umwidmung von Gewerbegebiet in entsprechende Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

Südwestlich grenzt an der Wilhelm-Loh-Straße ein Störfallbetrieb i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie an das Plangebiet. Für die Bauleitplanung ist daher die Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieb und schutzwürdigen Nutzungen zu bewerten. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuausweisung im Achtungsabstand erfolgt und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich unverändert beibehalten werden und demnach keine Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen wird und im Ergebnis keine Verschlechterung der Situation im Vergleich zur bestehenden Anordnung erfolgt.

Im Hinblick auf die von der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) und der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) 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 mithin 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 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

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

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. Diesbezüglich 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. Bodenordnung

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

13. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	197.474 m²
Mischgebiet	33.334 m²
Gewerbegebiet	71.396 m²
Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“	37.939 m²
Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Zweckbestimmung „Gartencenter“	8.373 m²
Straßenverkehrsflächen	23.809 m²

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“	1.030 m ²
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	13.413 m ²
Flächen für Wald	8.181 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.07.2026

Planstand: 23.07.2026

Projektnummer: 23-2920

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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