

Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8

„Dillfeld“ – 4. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 24.02.2023

Projektnummer: 22-2742

Projektleitung: Adler

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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung.....	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	3
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	4
1.7 Verfahrensart und -stand	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Festsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Sonstige Festsetzungen	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
5.1 Überschwemmungsgebiete	11
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	11
5.3 Oberflächengewässer	13
5.4 Abwasserbeseitigung.....	13
5.5 Abflussregelung	14
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	15
7. Kampfmittel	16
8. Immissionsschutz	17
9. Denkmalschutz	18
10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	18
11. Hinweise und sonstige Infrastruktur	18
12. Bodenordnung	19
13. Anlagen und Gutachten	19

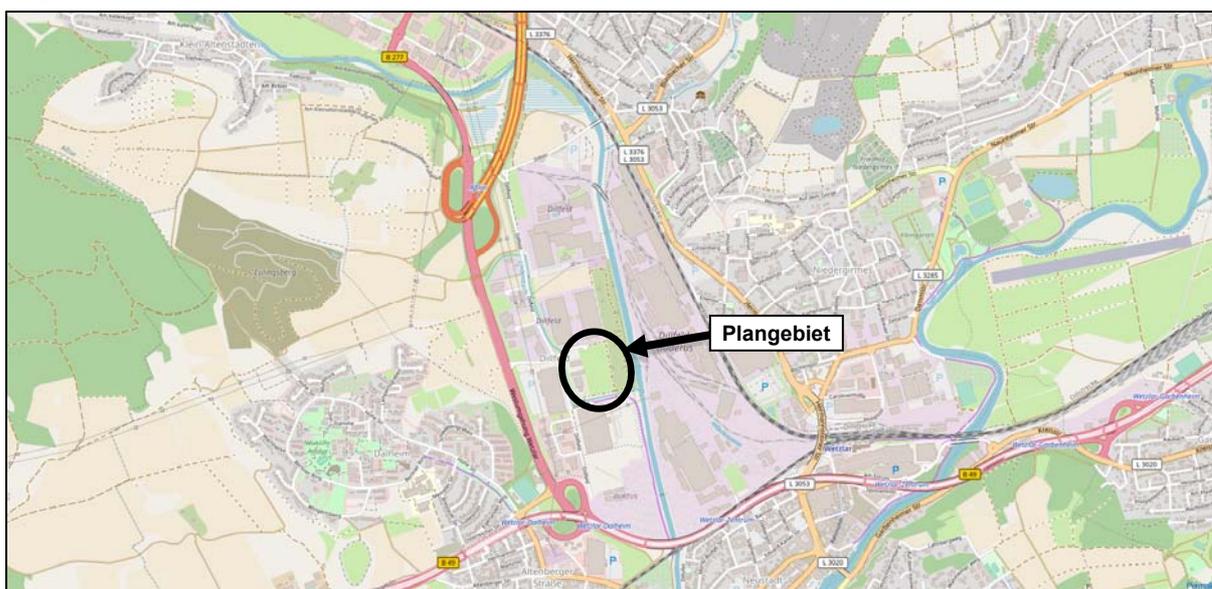
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Bereich „Dillfeld“ im Übergang zum Stadtteil Hermannstein stellt heute mit den ansässigen Unternehmen und Gewerbebetrieben einen Hauptschwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet Wetzlar dar. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben und für die Sicherung der insbesondere aus Sicht des Natur- und Hochwasserschutzes von baulichen Nutzungen freizuhaltenen Flächen bildete dabei zunächst der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ von 1997. Mit der seit 2000 rechtswirksamen 1. Änderung wurde der ursprüngliche Bebauungsplan zwar umfangreich überarbeitet, ist aber in seinen Grundzügen letztlich noch heute maßgeblich.

Seitens der Firma CARL ZEISS AG ist nunmehr die Errichtung eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes mit zugehörigem Parkhaus und Technikgebäude auf dem Flurstück 58/11 vorgesehen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4 von 2000, im Zuge derer zwar bereits Industriegebiet festgesetzt, aber die Baumassenzahl auf ein Maß von 8,0 begrenzt wird. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens bedarf es einer entsprechenden Anpassung der Festsetzung und somit der Änderung des Bebauungsplanes.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2022), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ umfasst innerhalb des Geltungsbereiches demnach ausschließlich die Erhöhung der bislang für das Industriegebiet geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 werden hingegen entweder unverändert zeichnerisch übernommen oder sollen als textliche Festsetzungen unverändert fortgelten. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 30, das Flurstück 58/11 und somit eine Fläche von rd. 2,7 ha (26.969 m²).

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im mittleren „Dillfeld“ südlich der hier verlaufenden Abzweigung der Straße Dillfeld, die auf der Höhe des Plangebietes mit einer Wendeanlage endet und schließt sich unmittelbar an die nördlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen an. Südlich grenzt der Gewässerverlauf des Laidenbaches mit dem entsprechenden Uferbereich an, während sich weiter östlich ein geschotterter Wirtschaftsweg und mit Gehölzen bestandene Grünflächen sowie daran anschließend der Gewässerverlauf der Dill befinden. Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend eben und bewegt sich im Bereich von rd. 153 m ü.NHN.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2022)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

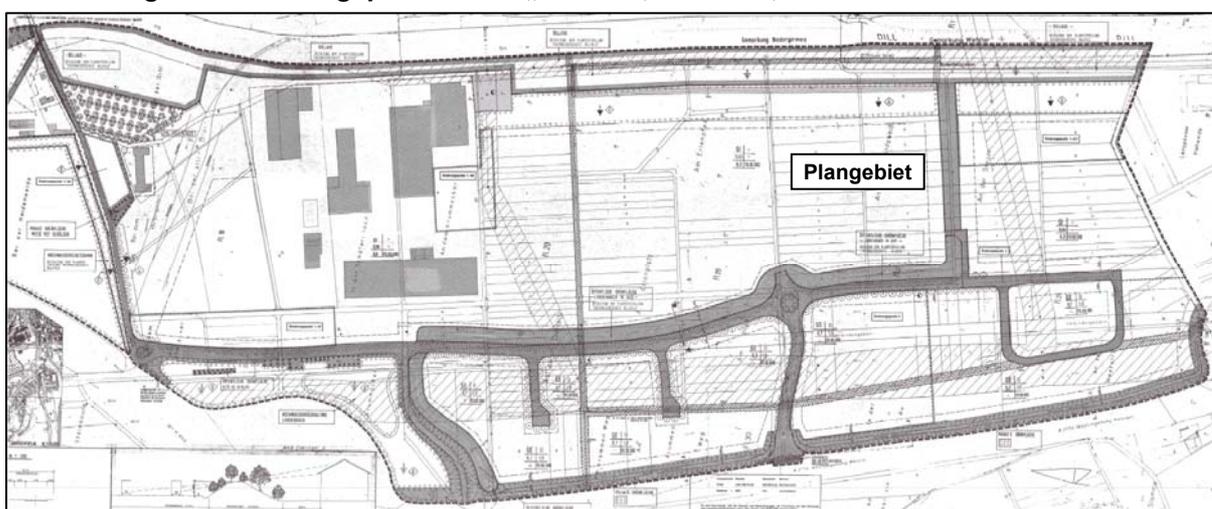
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ besitzt seit dem 27.11.1997 Rechtskraft. Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan umfangreich überarbeitet. Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und besitzt seit dem 10.07.2000 Rechtskraft. Am 06.03.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar zudem die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Satzung beschlossen. Die seit 2013 rechtswirksame 2. Änderung bezieht sich jedoch lediglich auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches.

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen schließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der im nördlichen „Dillfeld“ nach Norden hin bis zu der hier verlaufenden Straßenführung bzw. Hochwasserschutzmaßnahme verbliebenen Freiflächen geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst Teilflächen des Geltungsbereiches der rechtswirksamen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4**, von 2000, im Zuge derer zwar bereits Industriegebiet festgesetzt, aber die Baumassenzahl auf ein Maß von 8,0 begrenzt wird. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst innerhalb des Geltungsbereiches demnach ausschließlich die Erhöhung der bislang für das Industriegebiet geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 werden hingegen entweder unverändert zeichnerisch übernommen oder sollen als textliche Festsetzungen unverändert fortgelten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ – 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die betroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, (Rechtskraft 10.07.2000) durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, (Rechtskraft 10.07.2000) gelten im Übrigen unverändert fort. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen der 1. Änderung gelten daher auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes fort. Die ergänzenden textlichen Festsetzungen der 4. Änderung besitzen hingegen nur Gültigkeit für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Wetzlar ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Erhöhung der bislang für den Bereich des Plangebietes festgesetzten Baumassenzahl und somit durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte Grundstücksnutzung in einem bereits erschlossenen, aber bislang noch nicht bebauten Bereich, der bereits für eine entsprechende gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist, geschaffen werden.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient und der Bereich des Plangebietes mit der umliegend angrenzenden Bebauung einen Zusammenhang bildet.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit einem Umfang von rd. 17.530 m² unterhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.11.2022 Bekanntmachung: 03.12.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.12.2022 – 20.01.2023 Bekanntmachung: 03.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 06.12.2022 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

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im mittleren „Dillfeld“ südlich der hier verlaufenden Abzweigung der Straße Dillfeld, die auf der Höhe des Plangebietes mit einer Wendeanlage endet und der äußeren verkehrlichen Erschließung aus nördlicher Richtung dient. Darüber hinaus soll das Baugrundstück auch über die südlich gelegene und ebenfalls von der Straße Dillfeld abzweigende Stichstraße erschlossen werden. Die derzeit noch nicht ausgebauten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen werden hierfür entsprechend hergestellt. Über die nördliche Stichstraße sollen das geplante Parkhaus mit ca. 150 Stellplätzen für Mitarbeitende, die Fahrradabstellanlagen, die Hauptzufahrt für den Anlieferungsverkehr sowie der Müllsammelbereich auf dem Baugrundstück erreicht werden. Über die südliche Stichstraße erfolgt die Anbindung für Besucher sowie für die Feuerwehr. Die bestehenden Wirtschaftswege im Norden bzw. Osten des Plangebietes bleiben im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist insbesondere über die Stadtstraße Dillfeld an die freie Strecke der Bundesstraße B 277 mit dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt auf Höhe von Dalheim gewährleistet. Daneben kann im Norden die Verknüpfung mit dem Kreisverkehrsplatz „A 480 / B 277/ Dillfeld“ genutzt werden sowie auch die Verbindung über die Dillstraße zur freien Strecke der Landesstraße L 3376 in Hermannstein. Der planinduzierte Verkehr hat die Möglichkeit über die Bundesstraße B 277 auch die Bundesstraße B 49 und die Bundesautobahn A 480 in unmittelbarer Nachbarschaft zu erreichen und ist über letztere auf kurze Distanz mit der Bundesautobahn A 45 verknüpft.

Die leistungsfähige Erschließung des Bauvorhabens wurde von der DURTH ROOS CONSULTING GMBH bereits verkehrstechnisch betrachtet und dabei die relevanten Knotenpunkte im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes untersucht. Auf Grundlage aktueller Erhebungsdaten an den Knotenpunkten „Einmündung Am Dillfeld / B 277“ und „Kreisverkehrsplatz Am Dillfeld“ sowie auf Basis modelltechnischer Prognosedaten, die aufgrund geplanter, übergeordneter Umbauabsichten im Zuge der Bundesstraßen B 49 und B 277 in den Betrachtungen zu berücksichtigen sind, wurden drei Szenarien untersucht:

- Szenario 1: Bestands-Situation (2022)
- Szenario 2: Interim-Situation (ab 2027/2028)
- Szenario 3: Endausbau-Situation (ab 2038)

Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung auf Grundlage des Handbuches zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zeigen, dass für sämtliche Szenarien an den betrachteten Knotenpunkten eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes nachgewiesen werden kann. Die leistungsfähige Erschließung des Bauvorhabens ist demnach gesichert.

Das Plangebiet ist über die Dillstraße und die Buderusstraße sowie innerhalb des „Dillfeldes“ zumindest eingeschränkt auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt westlich des Kreisverkehrsplatzes an der Straße Dillfeld grundsätzlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das „Dillfeld“ wird aktuell von der Linie 16 („Bahnhof / ZOB-Dalheim“) mit werktäglich drei An- und Abfahrten angeeignet. Eine qualifizierte Erschließung dieses Bereiches mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird damit derzeit im Ergebnis auch seitens der Lokalen Nahverkehrsorganisation als nicht gegeben erachtet. Die aktuell in Aufstellung befindliche Neufassung des Nahverkehrsplanes für die Stadt Wetzlar beinhaltet demnach die Aussage, dass das Dillfeld für eine sogenannte On-Demand-Lösung in Betracht kommt und, dass sich, sofern sich künftig im Dillfeld beschäftigungsintensive Betriebe ansiedeln sollten, darüber hinaus eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch Linienverkehr zu prüfen ist.

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, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 zur Art der baulichen Nutzung **Industriegebiet** fest. Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind in Industriegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 9 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wird im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nunmehr festgesetzt, dass im Industriegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Betriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleibt und auch zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet kein neuer Einzelhandelsstandort im Plangebiet begründet wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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 wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 die Grundflächenzahl festgesetzt und dabei unverändert übernommen. Mit der Erhöhung der bislang für den Bereich des Plangebietes festgesetzten Baumassenzahl sollen jedoch ausdrücklich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte Grundstücksnutzung geschaffen werden. Für die Aufnahme weitergehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung besteht i.S.d. § 16 Abs. 3 BauNVO vorliegend kein städtebauliches Erfordernis, da vor dem Hintergrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung und gewerblich-industriellen Nutzungen im Bereich des „Dillfeldes“ auch mit einer erhöhten Baumassenzahl keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu erwarten ist.

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. Der Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,65** fest, die somit unterhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt. Die Festsetzung ermöglicht jedoch eine zweckentsprechende gewerblich-industrielle Nutzung und Bebauung 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 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung.

Der Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet eine Baumassenzahl von **BMZ = 12,0** fest, sodass die geplante Bebauung und bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht werden und das Maß der baulichen Nutzung zugleich hinreichend bestimmt ist. Die Festsetzung liegt zwar oberhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglicht aber somit eine mit dem Umfeld aus städtebaulicher Sicht verträgliche und zweckentsprechende gewerbliche-industrielle Nutzung im Bereich des mittleren „Dillfeldes“. Im Zuge der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 wurde die Baumassenzahl auf ein Maß von 8,0 begrenzt und steht somit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens entgegen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 gelten im Übrigen unverändert fort.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den als **Anlage** beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Ergebnisse einer faunistischen Ersteinschätzung werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, in dem zum einen die potenziell vorhandene Fauna beschrieben und bewertet wird, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sein könnten. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Vorliegend wurde jedoch keine systematische Erfassung der Fauna durchgeführt, sondern eine Potenzialabschätzung als „worst-case“-Annahme auf der Grundlage der im Plangebiet und im Umfeld zu erwartenden Tierarten, einer NATIS-Datenabfrage sowie anhand einer Begehung.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Stieglitz, Stockente und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann für Klappergrasmücke und Zauneidechse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie für Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Stieglitz, Stockente, Wacholderdrossel, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus ausgeschlossen werden. Demnach ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Zudem sind bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist die Herstellung einer vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse sowie für die Schlingnatter innerhalb oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse sind mindestens vier Sandlinsen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m² anzulegen. Der vorhandene Boden ist dabei bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Darüber hinaus sind mindestens drei Totholzhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m² sowie mindestens drei Steinhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m² und einer Höhe von ca. 0,7 m anzulegen. In ausreichendem Abstand zur Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist zudem eine Gesteinsschüttung mit einer Größe von 10 m² für den Ausgleich der Schlingnatter anzulegen. Die übrigen Flächen sind durch Beweidung oder zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe größer 10 cm) und Abfahren des Mahdguts offen zu halten. Eine Verschattung ist zu vermeiden.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse sowie für die Schlingnatter sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können. Im Eingriffsbereich (Plangebiet) vorhandene Zauneidechsen und Schlingnattern sind in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Die Herstellung des Ersatzhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich (Plangebiet) sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zudem ist eine Sicherung des Plangebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen und Schlingnattern durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) erforderlich.

5. 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 vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill. Die maßgebliche Genehmigungs- und Ausführungsplanung der bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen „Dillfeld“ umfasste insbesondere die Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und den entsprechenden Retentionsausgleich. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Plangebiet bis zu einem Hochwasserereignis in der Dimension HQ 100 faktisch hochwasserfrei, muss dann allerdings als Risikogebiet i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingestuft werden.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen gewerblich-industriellen Nutzung in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann jedoch der künftige Bedarf an Trinkwasser nicht abschließend benannt werden.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

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

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

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 grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die gesetzlichen Gewässerrandstreifen der Dill und des Laidenbaches bleiben im Zuge der vorliegenden Planung unberührt. Für den Fall, dass dennoch bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden südlichen Zufahrt erforderlich werden sollten, ist ein entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gemäß § 36 WHG i.V.m. § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) für bauliche Anlagen über dem Gewässer beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, einzureichen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Südlich grenzt jedoch der Gewässerverlauf des Laidenbaches an, während weiter östlich die Dill als Gewässer III. Ordnung verläuft.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu erwarten.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 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 Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird über Grundleitungen dem öffentlichen Kanal in der Straße am Laidenbach zugeführt. Unterhalb der Rückstauenebene anfallendes Schmutzwasser wird mittels Hebeanlagen abgeführt. Für das Grundstück ist eine maximal zulässige Ableitmenge des Niederschlagswassers von 3 l/(s*ha) bezogen auf die Grundstücksfläche in den Regenwasserkanal möglich. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird daher zunächst in unterirdischen Rigolen zurückgehalten und mittels Wirbeldrossel gedrosselt gemäß Arbeitsblatt ATV A117 in den bereits auf dem Grundstück vorhandenen Kanalanschluss eingeleitet und dann dem Gewässer Dill zugeführt. Zudem erfolgt eine entsprechende Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß DWA M102.

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.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

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

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill. Die maßgebliche Genehmigungs- und Ausführungsplanung der bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen „Dillfeld“ umfasste insbesondere die Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und den entsprechenden Retentionsausgleich. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Plangebiet bis zu einem Hochwasserereignis in der Dimension HQ 100 faktisch hochwasserfrei, muss dann allerdings als Risikogebiet i.S.d. § 78b WHG eingestuft werden. Für diese Risikogebiete ist eine hochwasserangepasste Bauweise zum Schutz von Leib und Leben sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden nach § 78b WHG vorzusehen.

Bauseitig werden daher entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Demnach erfüllt das geplante Hauptgebäude die Anforderungen, die sich aus einer Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m ergeben. Zusätzlich werden im Haupt- und Nebengebäude sogenannte Hochwasserbarrieren als Schottung in Bereich der Türleibungen vorgesehen, sofern die Höhenlage hier unterhalb der Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m liegt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

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

Die im Zuge des geplanten Vorhabens anfallenden Prozessabwässer werden gemäß den einschlägigen Anforderungen vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal in einer Aufbereitungsanlage vorbehandelt, sodass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

In der Vergangenheit wurde auf den Flächen des Plangebietes zur Vorbereitung einer gewerblichen Bebauung Bodenmaterial unter Zugabe von Bindemittel (Kalk) aufgebracht. Da der Einbau des Materials nur eingeschränkt dokumentiert wurde, wurden 2016 durch das Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Bodenuntersuchungen veranlasst. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen, die in einem Umwelttechnischen Kurzbericht der INGENIEURGESELLSCHAFT LENZ + GAST MBH (ILG) von 2017 aufgeführt sind, ergaben sich jedoch keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten etc. Der Umwelttechnische Kurzbericht der ILG von 2017 kann bei der Stadt Wetzlar eingesehen werden. Darüber hinaus sind östlich angrenzend an das Plangebiet Auffüllungen vorhanden, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Auswirkungen von diesen Auffüllungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht bekannt (siehe auch Hinweise unter Punkt 3.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000). Schließlich ist auf einem weiteren Nachbargrundstück die Sanierung einer „sonstigen schädlichen Bodenveränderung“ in der Altflächendatei dokumentiert. Vor diesem Hintergrund sind alle Aushubarbeiten im Bereich des aufgefüllten Baugrundstückes durch einen Fachgutachter zu begleiten und auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt werden, zu dokumentieren. Werden bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten festgestellt, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers hindeuten und damit einen Altlastenverdacht begründen, sind die Aushubarbeiten einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.4, sowie das Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar (hier vertreten durch das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar) zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

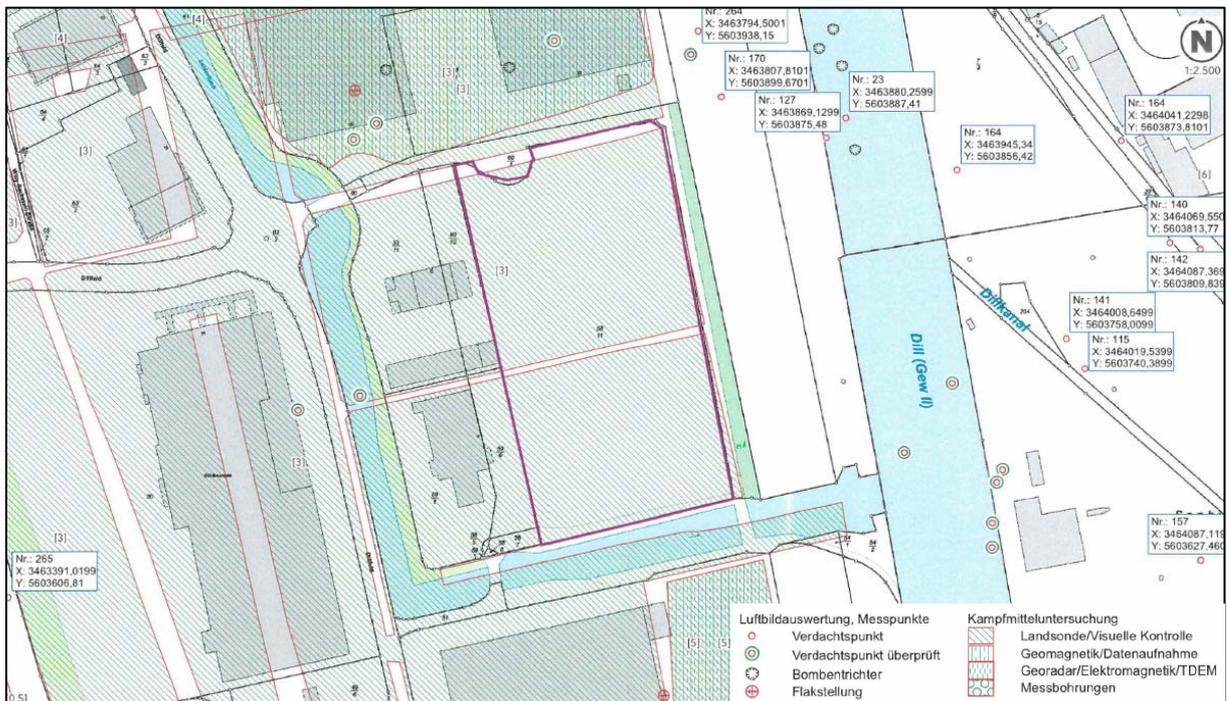
Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 12.01.2023 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Übersichtskarte des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Stand: 12.01.2023

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Seitens der UXO PRO CONSULT GMBH erfolgte bereits eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen innerhalb des Plangebietes. Die Untersuchung der Luftbilddatenaufnahmen hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des entsprechenden Gebietes begründet ist. Das Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich sind teilweise möglicherweise mit Kampfmitteln belastet.

Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50-Meter-Radius um die Grenzen des Erkundungsgebietes und/oder innerhalb desselben zu beobachten. Das Erkundungsgebiet ist teilweise aufgrund der Befunde als kontaminationsverdächtige Fläche zu bezeichnen, da im Erkundungsgebiet und in dessen Nahbereich Sprengbombenrichter und Blindgänger-Einschläge zu vermerken sind. Für diese Teile des Erkundungsgebietes ist daher eine nähere technische Untersuchung (Kampfmittelsondierung) erforderlich. Vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebietes sind keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen. In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen, sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Industriegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da das nähere Umfeld im Bereich des Plangebietes durch gewerblich-industriellen Nutzungen gekennzeichnet ist und das geplante Vorhaben, auch im Hinblick auf die im Rahmen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, von 2000 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen und Vorgaben zum Immissionsschutz, ohnehin der Pflicht zum Nachweis unterliegt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) an schutzbedürftigen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben im Zuge der vorliegenden 4. Änderung unberührt.

Ein entsprechender Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erfolgt im Rahmen des Antrages auf bauordnungsrechtliche Genehmigung des geplanten Vorhabens. Konkret wird hierbei geprüft, ob der geplante Betrieb die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten einhält. Für die Prüfung wurde seitens des Gutachters zunächst eine Lärmkontingentierung der bisher noch ungenutzten Flächen erstellt. Grundlage hierbei ist die Gebietsausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ als Reines Wohngebiet. Für das Baugrundstück im Bereich des Plangebietes wurden daraufhin die einzuhaltenden Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Durch die Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente wird sichergestellt, dass in der Summe der gewerblichen Geräuschemissionen die gemäß TA Lärm jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auf der Grundlage dieser Werte wurden schließlich mittels Schallausbreitungsrechnung die durch den Betrieb einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile im Bereich der Immissionsorte bestimmt.

Die im Rahmen des Gutachtens ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die ermittelten Immissionsrichtwertanteile zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal 30 dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts treten keine Geräuschspitzen auf.

9. 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).

10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

11. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Auf die von den an das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 57/2 (Gemarkung Hermannstein, Flur 30) angrenzenden **Waldflächen** ausgehenden Gefahren für angrenzende Nutzungen und bauliche Anlagen (z.B. durch umstürzende Bäume oder Brandüberschlag) und die hiervon ausgehenden Gefahren für den Wald (Brandgefahr) wird hingewiesen. Vom Bauherrn sind daher insbesondere geeignete Brandschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 13.01.2023 hinsichtlich der **Vermeidung einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf klassifizierten Straßen** darauf hingewiesen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen im Plangebiet zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 277 führen dürfen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass private Hinweisschilder und Werbeanlagen an der freien Strecke entlang der Bundesstraße B 277 insbesondere im Bereich der Knotenpunkte „B 277 / Dillfeld“ und „A 480 / B 277 / Dillfeld“ unzulässig sind. Nötige Wegweisung und Beschilderung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) auszuführen. Werbeanlagen mit Einwirkung auf die Bundesstraße B 277 bedürfen der Zustimmung von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 19.01.2023 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im **Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes** liegt, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

12. Bodenordnung

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

13. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 24.02.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 20.11.2022

Planstand: 24.02.2023

Projektnummer: 22-2742

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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