

Bauleitplanung

Stadt Wetzlar

**Bebauungsplan WZ 280a
„Spilburg – Sportparkstraße,
Henri-Duffaut-Straße“,
Stadtteil Wetzlar**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen	5
5.	Planung	6
5.1	Städtebau	6
5.2	Erschließung	10
5.2.1	Verkehr	10
5.2.2	Energie	11
5.2.3	Wasserwirtschaft	12
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	12
5.4	Wald	13
5.5	Bodenschutz	15
5.6	Allgemeine Hinweise	17
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutz	17
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	19
8.	Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB folgende)	22
9.	Rechtliches Verfahren	22

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Stand Juli 2018 sowie Mai 2019
- Fledermauskundliche Erfassungen, Stand August 2019
- Schallimmissionsprognosen, Stand 01.03.2019 sowie 09.06.2019
- Geotechnischer Bericht, Stand 22.02.2018
- Geotechnischer Kurzbericht, Stand 11.10.2018
- Sonnensimulation, Stand September 2019

1. Veranlassung

Innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, ein Sondergebiet für ein Parkhaus, eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche ist für den Neubau der Theodor-Heuß-Schule vorgesehen. Da es sich um eine berufsbildende Schule handelt, an der überwiegend Schüler unterrichtet werden, die bereits mit dem PKW zur Schule anreisen, ist der Bedarf an Parkplätzen sehr hoch. Der gesamte Bedarf an Parkplätzen kann auf dem Schulgelände nicht gedeckt werden.

Daher soll direkt südlich des geplanten Schulgeländes ein Parkhaus entstehen, in welchem die übrigen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Parkhaus soll auch für den Bedarf angrenzender Gewerbebetriebe, Wohn- und Mischgebiete zur Verfügung stehen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes kann in unmittelbarer Nähe zur Schule der Bedarf an kleineren Wohneinheiten, z.B. für Schüler sowie Studenten der nahegelegenen Hochschule (THM), gedeckt werden. Im Mischgebiet können teilweise Wohnungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen, z. B. kleinere Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss, entstehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine ältere Halle, die früher als Sporthalle genutzt wurde. Der Abriss ist bereits beantragt und wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren durchgeführt, wenn durch Biologeneinsatz die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wurde. Zur Deckung des Bedarfes soll im Gewerbegebiet wieder eine moderne Sporthalle gebaut werden, die unter anderem auch der Theodor-Heuss-Schule zur Verfügung steht.

Eine konkrete Nutzung für die übrigen Gewerbegebiete ist noch nicht bekannt. Wesentlich störende Betriebe, siehe unten, können wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht angesiedelt werden. Die Gewerbegebiete sind daher gewerblich nur eingeschränkt nutzbar. Es gibt bereits erste Kontakte zu Interessenten, die unter anderem Büroräume benötigen. Durch die Festsetzung des Mischgebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete werden bestehende Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung gesichert und somit die Gesamtentwicklung der Stadt gefördert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche liegt im Stadtteil Wetzlar im Flur 34 und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Wohnbaugrundstücke (Barbara-Lüdemann-Straße, Lina-Muders-Straße, Hildegard-Ferber Str.) und Elsie-Kühn-Leitz-Straße, dahinter Wohnbaugrundstück und Gewerbegebiet
- Im Osten: gewerblich genutzte Flächen, dahinter Henri-Duffaut-Straße
- Im Süden: Sportparkstraße und Gewerbegebiet sowie die Grundstücke des Kletterzentrums des DAV und dem TV Wetzlar
- Im Westen: Wald

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die westlichen Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt und sind von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Der nördliche Bereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand und der östliche Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

Die Fläche befindet sich im Kontext des ehemaligen Kasernengelände Spilburg innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan soll bauplanungsrechtlich mithin die Konversion ehemals militärisch genutzter Bereiche als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegten Flächen findet nicht statt, da der Bereich derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Durch die Bauleitplanung wird weder in die offene Landschaft noch in bestehende landwirtschaftlichen Nutzungen eingegriffen.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und den örtlichen Gegebenheiten mit der auf drei Seiten angrenzenden Bebauung ist die Konversionsfläche darüber hinaus kaum mehr dem Freiraum zuzuordnen. Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse.

Im Geltungsbereich sind zwei kleinere Teiche vorhanden, die vom Niederschlagswasser der Sporthalle gespeist werden, s. auch Kap. 6.

Weitere besondere klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel weitere Gewässer, Feuchtbiotope oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

Es kann daher angenommen werden, dass sie keine besondere Funktion mehr für den regionalen Grünzug hat.

Die Planung ist daher grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Geltungsbereich als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Sportplatz“ dargestellt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wurde unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bereits im 1. Verfahrensschritt wurde er daher gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es gab keinen wichtigen Grund, den Bauleitplan im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung länger als einen Monat auszulegen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde, aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, nach der 1. öffentlichen Auslegung teilweise geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Der Offenlegungszeitraum der 2. öffentlichen Auslegung wurde angemessen auf 2 Wochen verkürzt. Während des Offenlegungszeitraumes konnten Stellungnahmen zu den Änderungen vorgebracht werden.

Die ortsüblichen Bekanntmachungen zur Durchführung der öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB wurden auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegungen.

Nach Abschluss des Verfahrens können der Bebauungsplan und die Begründung auf der Internetseite der Stadt Wetzlar eingesehen und heruntergeladen werden.

4. Altflächen

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der ehemaligen „Spilburg-Kaserne“ der Bundeswehr. Der Bundeswehrstandort wurde 1994 aufgelöst und die Fläche anschließend einer Konversion, überwiegend als Hochschulstandort und gewerblicher Nutzung, zugeführt.

Das Regierungspräsidium Gießen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf eine Altfläche im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche hingewiesen:

Gem. Altlastenkataster wurde die Fläche demnach als Müllplatz genutzt und wurde aufgrund der unbekanntenen Einlagerungen mit einem hohen bis sehr hohen Gefährdungspotential eingestuft.

Im Jahr 2003 wurden orientierende umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt, bei denen jedoch keine Anhaltspunkte für ein potentielles Schadstoffpotenzial gefunden wurden. Eine Gefährdung für das Grundwasser oder den Menschen konnte daher zunächst ausgeschlossen werden. Da der zentrale Bereich der Altablagerung im Rahmen der Untersuchungen allerdings nicht vollständig durchteuft wurde, konnte über die Ablagerungsmaterialien in tieferen Bodenschichten damals keine Aussage getroffen werden.

Für die geplante Gemeinbedarfsfläche wurden im Rahmen der Fachplanung geotechnische Untersuchungen, s. Anlage, durchgeführt. Die Beschaffenheit des anstehenden Bodens wurde für den genannten Bereich anhand mehrerer Rammkernsondierungen geprüft:

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist gem. geotechnischem Bericht, s. Anlage, nicht möglich.

Oberflächennah steht bis zu einer Tiefe von 0,3 m unter GOK aufgefüllter Oberboden an. Die darunter liegenden Auffüllungen sind als sandige, schwach bis stark kiesige, schwach tonige Schluffe sowie schwach bis stark schluffige, sandige Kiese einzustufen. Diese Auffüllungen sind zu 7,9 m stark. Auch wurden Ziegel-, Beton-, Schwarzdecken- und Holzreste festgestellt.

Bei der ersten 0,8 m starken Schicht der natürlichen Bodenabfolge handelt es sich um Schluff mit sandigen, schwach tonigen, schwach kiesigen sowie teilweise schwach organischen Anteilen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auffüllung bereichsweise direkt auf den alten Oberboden vorgenommen wurde.

Darunter befindet sich zersetzender Fels, welcher als schwach bis stark schluffiger, sandiger Kies zu klassifizieren ist. Der braun bis grau gefärbte Felsersatz ist mitteldicht bzw. mitteldicht bis dicht gelagert und hat Mächtigkeiten von rd. 0,4 m und rd. 2,5 m.

Die Bodenverhältnisse sind als Baugrund sehr ungünstig. Die Auffüllungen sind sehr inhomogen. Auch wurde das Auffüllungsmaterial beim Einbau anscheinend nicht verdichtet. Darüber hinaus werden die natürlichen Schluffe als wenig tragfähig beurteilt. Es muss bis auf das Basisfelsgestein gegründet werden.

Eine Gefahr für die Allgemeinheit geht von den Ablagerungen nach jetzigem Kenntnisstand nicht aus.

Wenn jedoch im Rahmen der Bautätigkeit, vor allem auf den angrenzenden nicht untersuchten Flächen, organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren und das Material entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus sollten im Rahmen von Bauarbeiten die folgenden Hinweise beachtet werden:

- Sämtliche Aushubarbeiten sind vor Ort durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu überwachen.
- Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, schriftlich per Email unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen.
- Der Gutachter ist vom Bauherrn zu bestellen.
- Bei den Aushubarbeiten ist auf Auffälligkeiten zu achten, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft bzw. des Grundwassers hindeuten und einen Altlastenverdacht begründen. In diesem Fall sind die Aushubarbeiten sofort einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.
- Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall, auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden, zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 vorzulegen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei Beachtung der o.g. Sicherheitsbestimmungen diesbezüglich erfüllt.

5. Planung

5.1 Städtebau

Der neue Schulstandort wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, Straßen und Stellplätze sowie Parkdecks, zulässig.

Hierzu gehören auch grundsätzlich ein Schulsportplatz und eine Hausmeisterwohnung. Diese Nutzungen sind aktuell aber nicht geplant.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass unbefestigte Flächen, z.B. die eines Sportplatzes, daher Rasenflächen, bei Ermittlung der Grundflächenzahl als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen sind.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind auch außerhalb des geplanten Parkhauses PKW-Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten zulässig.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen vorrangig dem Erhalt bzw. der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Damit soll die Diversifikation des Arbeitsplatzangebotes in Wetzlar gefördert und somit die Gesamtentwicklung der Stadt gestützt werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind wegen der Nähe zum geplanten Wohngebiet nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sind große Verkaufsflächen, z. B. in Lebensmittelmärkten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Unter anderem zum Schutz des zentralen Ärzteangebotes in der Wetzlarer Innenstadt wurde gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Möglichkeit ergriffen, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ in den Gewerbegebieten auszuschließen.

Das vermehrte Entstehen größerer Ärztehäuser in den Randgebieten der Stadt führt zu einer Dezentralisierung der Angebote des Gesundheitssystems und somit, vor allem für ältere Menschen, zu einer großen Belastung durch lange Wege.

Durch die Bündelung des Ärzteangebotes in der Innenstadt wird eine gute Erreichbarkeit dieser Angebote erreicht, da hier beispielsweise auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln viel höher ist.

Aufgrund der geplanten Lage der Wohngebiete in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten, nordöstlich des Geltungsbereiches gelegen, und zu den geplanten Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereiches, wurde ein Schallgutachten, Stand 01.03.2019, erstellt. Die geplante Schule und das Parkhaus wurden im Schallgutachten ebenfalls berücksichtigt. Unzulässige Schallimmissionen gehen von diesen beiden Nutzungen nicht aus, s. Schallimmissionsprognose vom 09.06.2019.

Es wurde festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig sind. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherzustellen. Hierbei sind die örtliche Situation sowie die geplante Nutzung im Detail zu berücksichtigen. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung dürfte nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten ist unabhängig von der vorgenommenen Abgrenzung zu ermitteln. Maßgebend für die Berechnung ist die jeweilige Nutzungseinheit, daher das jeweilige Baugrundstück.

Im Geltungsbereich sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Planbereich verboten, da sie städtebaulich stö-

rend wirken würden. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Auch ist ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Denkbar sind beispielsweise die Ansiedlung eines Friseursalons oder anderer, nicht störende, Dienstleistungen im Erdgeschoss und der Bau von Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

In Anlehnung an das Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Wetzlar sind die nach § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise und nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen „Vergnügungsstätten“ im Mischgebiet bzw. im Gewerbegebiet verboten. Die Hauptnutzung der durch §§ 6 und 8 BauNVO vorgeformten Gebietstypen bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunsthallen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die zur Erschließung erforderlichen Fußwege sowie Spielgeräte zulässig. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Weges denkbar, der den nördlich angrenzenden Feldweg mit der Gemeinbedarfsfläche verbindet.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Baugrenzen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und des Sondergebietes wurden unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes/Waldrandes festgesetzt, s. auch Kap. 5.4.

Im Bereich des Gewerbegebietes mit Index 3 wurde die Baugrenze zur besseren Ausnutzung des Grundstückes nahe an der Erschließungsstraße vorgesehen. Die Abstandsflächen

dürfen gem. § 6 Abs. 2 HBO bis zur Mitte der Straße reichen, sofern sie sich nicht gegenseitig überlappen. Der geringere Abstand der Baugrenze zur Straße ist daher grundsätzlich unproblematisch.

Die gewählten Grundflächenzahlen lassen eine sinnvolle Nutzung der Flächen zu. Die Grundflächenzahlen dürfen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. um 50 % bzw. bis zur sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden. Mindestens 40 % bzw. 20 % der Gebiete müssen daher unbefestigt bleiben.

Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten leicht an. Die Höhenlinien wurden vermessungstechnisch ermittelt und in die Planzeichnung als Hinweis auf den Bestand übernommen.

Die wesentlichen Böschungen im Nordwesten und Westen des Geltungsbereiches sind zeichnerisch dargestellt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wurde für alle Nutzungen festgesetzt.

Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Schutzumrandung (Brüstung) des obersten Parkdecks sowie die Rampenüberdachungen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die max. Firsthöhe mit Meterangabe ü. NN genau fixiert.

Die Anhebung des Geländes ist teilweise vorgesehen, damit das Gelände gut entwässert werden kann. Die Anhebung ist auch erforderlich, damit die Privatstraße und das Schulgrundstück auf gleichem Niveau liegen. Hierdurch sollen Durchfahrtmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie Rettungsdienste geschaffen werden.

Auch kann eine optimale fußläufige Verbindung zwischen Privatstraße und Schulgrundstück hergestellt werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses bzw. der untersten Ebene des Parkhauses ist die zulässige Auffüllung beschränkt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen daher mit Grenzabstand errichtet werden.

Die maximal 3-geschossige Bebauung im Wohngebiet vermittelt zwischen der nördlich vorhandenen, zweigeschossigen Wohnbebauung und den südlich davon liegenden Gewerbegrundstücken, die maximal viergeschossig werden dürfen.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind gemäß Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine detaillierten Festsetzungen erforderlich. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde daher verzichtet. Dies gilt auch für das geplante Parkhaus.

Durch die zeitweise tiefstehende Sonne kommt es zur Beschattung der direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Baugebietes „Am Rasselberg“.

Für die geplanten Gebäude wurde eine Sonnensimulation erstellt, s. Anlage. Gemäß dieser Simulation werden lediglich die direkt nördlich an den geplanten Geltungsbereich angren-

zenden Grundstücke teil- und zeitweise beschattet. Auf diesen Grundstücken kommt es in den Wintermonaten vereinzelt zwischen 9:00 h und 12:00 h zu einer geringfügigen Beschattung, von der in dieser Zeit verschiedene Gebäude betroffen sind. Auch beschatten sich die vorhandenen Gebäude in dieser Zeit gegenseitig.

Die gesunden Wohnverhältnisse werden daher durch die Einschränkung der Belichtung nicht beeinträchtigt. Die Planung verstößt insgesamt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Innerhalb der bebauten Stadtlage werden wegen des lediglich erforderlichen Mindestabstands gemäß Hessischer Bauordnung im Allgemeinen die benachbarten Grundstücke beschattet.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die Sportparkstraße, die Henri-Duffaut-Straße und die Elsie-Kühn-Leitz-Straße erschlossen.

Die innere Erschließung der Wohngebiete erfolgt über eine entsprechend festgesetzte Privatstraße. Die Querung des Schulgeländes und die Benutzung der Privatstraße soll Fußgängern allgemein ermöglicht werden. Die Sicherung der Zugänglichkeit der Privatstraße für Fußgänger und Fahrradfahrer soll durch grundbuchrechtliche Sicherung oder durch Widmung als Anliegerstraße erfolgen. Des Weiteren soll eine fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet Rasselberg und dem Schulgelände über die private Grünfläche vertraglich gesichert werden. Die genaue Lage der Fußwegverbindung steht noch nicht fest. Auf die Festsetzung von Gehrechten im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde der dort bereits vorhandene Weg als Wirtschaftsweg festgesetzt. Dadurch wird der bereits teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rasselberg“ festgesetzte Wirtschaftsweg in Richtung Osten bis hin zur Elsie-Kühn-Leitz-Straße fortgeführt. Entlang des Weges wurde im Bereich der geplanten Wohnbebauung ein Ein- und Ausfahrtsverbot aufgenommen, da die Wohngebiete nicht in Richtung Norden erschlossen werden sollen.

Ein zusätzlicher Verkehr entsteht daher im Wohngebiet Rasselberg durch die Planung nicht, da der Anschluss der Privatstraße nur an die Henri-Duffaut-Straße erfolgt.

Zwischen der festgesetzten Privatstraße, dem Schulgrundstück und dem Parkhaus sind Verbindungswege vorgesehen, die der Allgemeinheit zugänglich sein sollen. Daher sind an den Grenzen dieser Nutzungen keine Einfriedigungen vorgesehen, sodass die Grundstücke jeweils über einander fußläufig und verkehrlich erschlossen sind.

Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird nicht vorgenommen, da die Lage der Wege erst im Rahmen der Fachplanungen verbindlich festgelegt wird.

Darüber hinaus ist auch eine fußläufige Verbindung zwischen dem am nördlichen Geltungsbereichsrand verlaufenden Wirtschaftsweg und der Gemeinbedarfsfläche bzw. der Privatstraße über die Parkanlage hinweg denkbar.

Die Sportparkstraße soll unabhängig von dieser Planung grundsätzlich ausgebaut werden. Es sind neben den beiden Fahrspuren zusätzlich beidseits Gehwege sowie eine Linksabbiegespur für die Zufahrt zum Parkhaus vorgesehen. Wenn möglich, sollten auch Radwege angelegt werden.

Durch die Schule entsteht gemäß Berechnung der Fachplaner ein Bedarf an rund 470 Stellplätzen, von denen lediglich rund 150 Stellplätze auf dem Schulgrundstück untergebracht werden können.

Die fehlenden Stellplätze können daher im vorgesehenen Parkhaus vorgesehen und nachgewiesen werden. Im Parkhaus sind insgesamt 585 Stellplätze vorgesehen.

Im Parkhaus soll und kann daher auch der Bedarf an Parkplätzen angrenzender Nutzungen gedeckt werden.

Der geplante geringste Abstand zwischen Parkhaus und dem Schulgrundstück beträgt lediglich 1 m. Es muss daher eine Baulast auf dem Schulgrundstück eingetragen werden. Dies ist bereits mit dem Schulamt und den Investoren des Parkhauses abgestimmt.

Dieser geringe Abstand entsteht, da das Parkhaus in einem etwas größeren Abstand als ursprünglich vorgesehen zur Sportparkstraße angeordnet werden soll. Durch diesen größeren Abstand kann die Zufahrtsstraße zum Parkhaus mit einer niedrigeren Längsneigung errichtet werden.

Der neue Schulstandort erzeugt eine erhöhte Nachfrage nach einer verstärkten ÖPNV-Anbindung des Bereiches Spilburg, insbesondere zu den Schulanfangs- und -endzeiten. Die ÖPNV-Aufgabenträger Stadt Wetzlar und Lahn-Dill-Kreis müssen ihr Fahrtenangebot entsprechend anpassen, was durch Verstärkungen auf bestehenden Buslinien und durch Änderung von Linienwegen möglich ist. Detaillierte Fahrplanplanungen sind diesbezüglich noch zu erarbeiten und zwischen den Aufgabenträgerorganisationen und bezüglich der Finanzierung mit dem Schulträger Lahn-Dill-Kreis abzustimmen. Auf der Basis des erforderlichen Fahrtenangebotes und der geplanten Linienwege sind Aussagen zu der benötigten zusätzlichen Haltestelleninfrastruktur möglich, wobei davon auszugehen ist, dass in der Sportparkstraße im unmittelbaren Nahbereich zu dem neuen Schulstandort beidseitige Haltestellen benötigt werden.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern wurde festgesetzt, dass Fußwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen in Pflasterbauweise herzustellen sind. Eine Versiegelung ist nur dann zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf unbefestigte Flächen abgeleitet werden kann.

Diese Festsetzung wurde getroffen, obwohl der anstehende Boden eine gezielte Versickerung nicht zulässt.

5.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist für die geplante Nutzung erforderlich.

Versorgungsflächen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch nicht festgesetzt. Sie sind als Nebenanlage ohnehin zulässig.

Versorgungstationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.

Festsetzungen über zulässige Heiztechniken werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen könnten nicht begründet werden, da die gesetzliche Grundlage fehlt. Die zulässigen Energiequellen sind gesetzlich geregelt.

Für die Schule ist die Nutzung von Erdwärme vorgesehen.

Zur weiteren Versorgung der Schule und der übrigen Flächen wird derzeit eine Fernwärmeversorgung durch ein Holzhackschnitzel-Heizwerk vorgesehen.

Es ist vorgesehen, drei von vier Dächern der geplanten Schule mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wasserversorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.

Für die Wasserversorgung ist der Bau einer Leitung zwischen der Sportparkstraße und der Elsie-Kühn-Leitz-Straße bzw. Henri-Duffaut-Straße vorgesehen. Es entsteht daher eine Ringleitung zwischen den vorhandenen Wasserversorgungsleitungen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Sportparkstraße.

Die Entwässerungsplanung, sieht keine Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers in Richtung des Baugebietes Rasselberg im Norden vor. Da die unbebauten Flächen derzeit teilweise in diese Richtung entwässern, wird durch die geplante Entwässerung eine Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers in der Kanalisation des Baugebietes Rasselberges erreicht.

Für die Regenwasserkanalisation ist ein Staukanal im Bereich der schulischen Parkplätze, die östlich des Parkdecks vorgesehen sind, geplant. In diesen Staukanal wird auch das in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser eingeleitet.

Für das auf dem Parkdeck anfallende Niederschlagswasser ist eine eigene Rückhaltung vorgesehen.

Leitungsrechte sind zeichnerisch im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Lage der Leitungen noch nicht abschließend geplant ist und es daher Änderungen geben kann.

Wenn erforderlich, sind die Rechte durch Grundbucheintrag an.

Die Wasserversorgungs- und die Abwasserplanung werden in enger Abstimmung mit allen Prozessbeteiligten, daher dem Schulamt und den Investoren der übrigen Gebiete, erstellt. Ein Planer bearbeitet daher beide Objektplanungen, jeweils für das gesamte Gebiet.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen zur inneren Durchgrünung nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Textlich ist festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume um bis zu 10 m von der festgesetzten Lage verschoben werden dürfen. Dies ist sinnvoll, da eine Variation der Baumstandorte im Rahmen der Fachplanungen bzw. der Bauausführung wahrscheinlich bzw. nötig sein wird.

Die Hauptdächer der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind floristisch zu begrünen, wenn sie mit einer Dachneigung von weniger als 10 % errichtet werden. Die Begrünung der Dachflächen wirkt sich positiv auf das kleinräumige Klima und den Wasserhaushalt aus.

Für die Gewerbegebiete wurde keine entsprechende Festsetzung getroffen, da derzeit noch nicht bekannt ist, inwiefern die Flächen genutzt werden sollen. Die Objektplaner würden zu sehr eingeschränkt.

5.4 Wald

Östlich der Gemeinbedarfsfläche und des Parkhauses grenzen Waldflächen an, die teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Der Waldrand wurde durch topographische Vermessung ermittelt, siehe grüne Linie in der folgenden Abbildung.

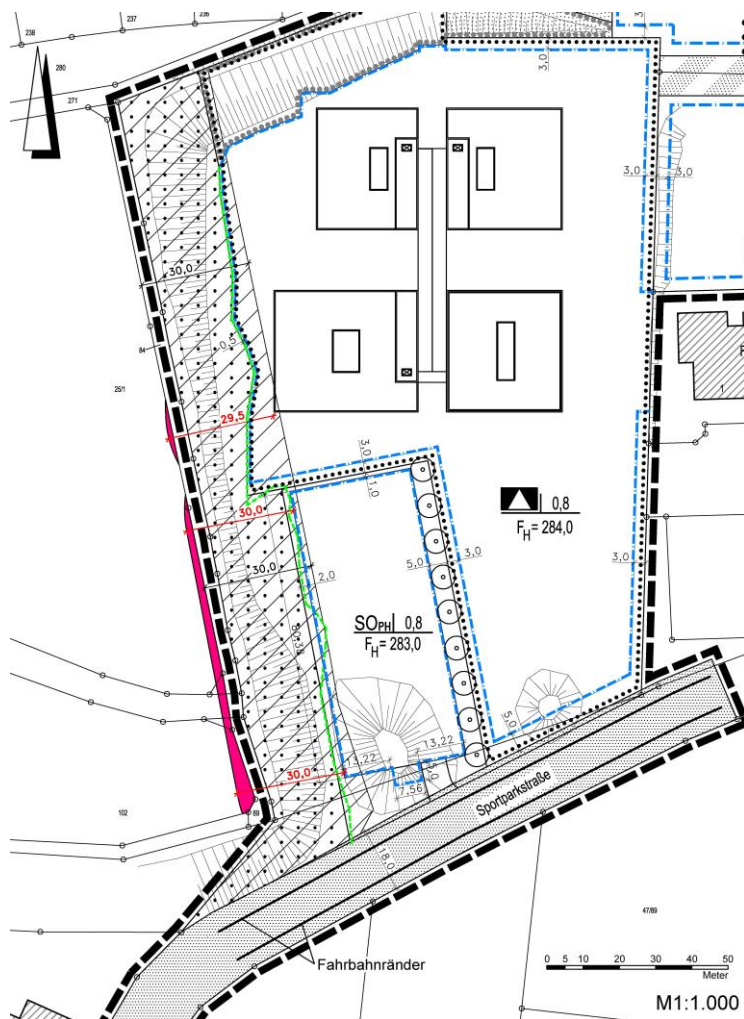


Abb. 1: Westlicher Rand des Geltungsbereiches mit Darstellung der eingemessenen Waldgrenze (gün dargestellt) und des Schutzabstandes zum Wald (rot gekennzeichnet)

Am Waldrand, daher in Richtung Gemeinbedarfsfläche und Parkhaus, sind lediglich Sträucher vorhanden. Aufgrund dieses Bewuchses und der am Waldrand vorhandenen steilen und hohen Böschung können grundsätzlich keine Bäume, außer den weiter entfernt vorhandenen Douglasien, in den Geltungsbereich fallen.

Der übliche Schutzabstand zum Wald beträgt 30 m. Dieser Abstand wurde ausgehend von den geplanten Gebäuden bzw. des geplanten Parkhauses ermittelt. Gemäß dieser Ermittlung dürfen auf der rot gekennzeichneten Fläche keine Bäume 1. Ordnung stehen. Eine verschwindend kleine Fläche.

Auch das Forstamt sieht lediglich eine Gefährdung durch die vorhandenen Douglasien und hat hierauf bei einer Ortsbesichtigung, die im Februar 2019 stattgefunden hat, hingewiesen. Es wurde empfohlen, die Beseiti-

gung der mehr als 40 m hoch werdenden Douglasien zu veranlassen, damit eine Gefährdung für den Geltungsbereich ausgeschlossen ist.

Die angrenzenden Waldflächen sind im seit April 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 293 „Rasselberg“ als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Sie sind den ermöglichten Eingriffen des nördlich gelegenen Neubaugebietes zugeordnet.

Es ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt: „Auf der internen Ausgleichsfläche ist die sukzessive Umwandlung in standortgerechten Buchenmischwald vorzunehmen. Höhlenreiche Altbäume sind zu erhalten. Die Altdouglasien und die Pappeln sind zu entfernen, die Robinien sind sukzessive zu ersetzen.....“

Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Am oben genannten Ortstermin wurde seitens der Fachplaner des Parkhauses aufgezeigt, dass eine geringfügige Rücknahme des heutigen Waldrandes (rd. 115 m²), der lediglich aus Krautsaum und Sträuchern besteht, erforderlich ist, damit die Fachplanung realisiert werden kann, siehe Abbildung 2.

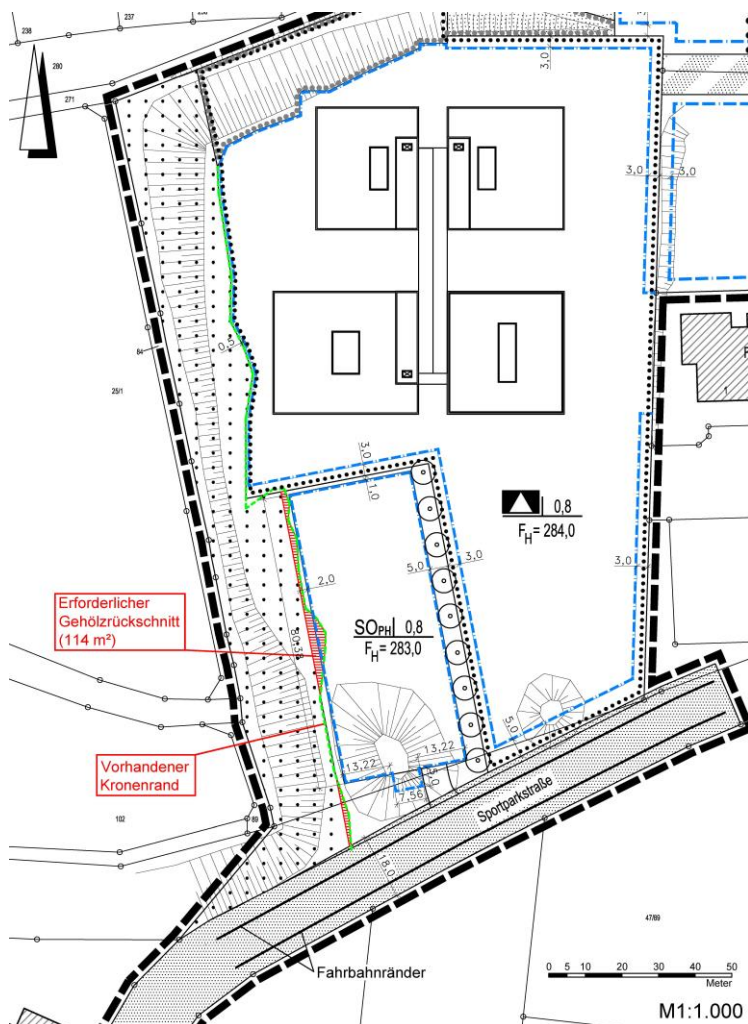


Abb. 2: Westlicher Rand des Geltungsbereiches mit Darstellung der zurückzuschneidenden Gehölzbereiche

der Bauarbeiten ein Bauzaun aufzustellen.

Eine Verkleinerung des Parkhauses, damit kein Rückschnitt der vorhandenen Gehölze erforderlich ist, ist wegen des Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Breite für das Parkhaus nicht möglich und gem. erfolgter Rücksprache mit Hessen Forst auch nicht erforderlich, da von dem Rückschnitt lediglich kleinere Sträucher betroffen sind. Es ist darüber hinaus im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Schutz der Fauna (Fledermäuse) nachzuweisen, dass Lichteinfall in den Wald z.B. durch in das Parkhaus ein- und ausfahrende Pkw sowie durch die Innen- und Außenbeleuchtung des Parkhauses vermieden wird.

Im Rahmen der Fachplanung ist daher zu beachten, dass die Brüstungen der Parkdecks in Richtung Wald teilweise geschlossen zu gestalten sind. Zum Schutz des Waldes ist entlang des Waldrandes während

5.5 Bodenschutz

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

- Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten. In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen, s. Kapitel 4. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG kann keine Aussage über eine etwaige Bodenerosionsgefahr getroffen werden. Die Grünlandzahl zur Berechnung des maximal tolerierbaren Abtrags (A_t) liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Werte, die dem Bodenviewer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
45,0	0,3	0,4	5,4
50,0	0,4	0,8	16,0
45,0	0,3	1,5	20,3
50,0	0,4	2,0	40,0

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A)} = \text{R-Faktor} * \text{K-Faktor} * \text{S-Faktor}$$

Die Toleranzgrenze für den maximal tolerierbaren Bodenabtrag wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Toleranzgrenze (A}_t\text{)} = \text{Grünlandzahl} / 8$$

Weitere relevante Angaben, wie z. B. die Ertragsfähigkeit, die Feldkapazität oder die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen können dem Bodenviewer nicht entnommen werden. Durch die Planung wird der Schadstoffeintrag in den Boden nicht erhöht und die Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten bzw. handelt es sich ohnehin um einen aufgefüllten Bereich, siehe Kapitel 4.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus und ist auf ein unbedingt nötiges Maß zu beschränken.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (Auffüllungen und intensiv gepflegte Wiese) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen, siehe unten, von nachrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Von stark befahrenen / belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.

Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. In der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. Kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.

Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden.

Überschüssiger Bodenaushub wird wegen der geplanten Auffüllung nicht anfallen. Sollte dies dennoch der Fall sein ist er einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise wären im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen auf den unbebauten Flächen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ergänzend siehe auch Kapitel 5 „Altflächen“.

5.6 Allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Die Bereiche der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf und des Sondergebietes wurden bereits mittels 22 Bohran-satzpunkten auf Kampfmittel untersucht. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden keine Kampfmittel gefunden. Ihr Vorkommen kann jedoch grundsätzlich trotzdem nicht ausge-schlossen werden. Daher ist bei einem Verdacht unverzüglich die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten bis zur Klärung des Verdachts einzustellen.

Auf den noch nicht untersuchten Flächen des Geltungsbereiches ist vor Beginn von Bauar-beiten eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Alle Flächen, auf denen bodenein-greifende Maßnahmen durchgeführt werden, sind zu untersuchen. Die Ergebnisse der Un-tersuchungen sind EDV-gestützt festzuhalten und an den Kampfmittelräumdienst des Lan-des Hessen zu übermitteln.

Der Eigentümer eines Grundstückes hat Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuch-tungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zube-hörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung gemäß § 126 BauGB zu dul-den.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologi-sche Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisati-on ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirt-schaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsge-mäß entsorgt werden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt be-ziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde im Juli 2018 ein Arten-schutzrechtlicher Fachbeitrag für den ursprünglich geplanten Geltungsbereich, daher den westlichen Teilbereich, erstellt. Die nachträglich aufgenommenen Flächen wurden in Ab-stimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachträglich untersucht und für diese Flä-

chen ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, Stand 05/2019, bzw. im Spätsommer 2019 ergänzende Fledermauskundliche Erfassungen durchgeführt, siehe Anlagen.

Insgesamt sind durch das geplante Vorhaben Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf.

Mit 10 Fledermausarten weist der Geltungsbereich eine überdurchschnittlich hohe Diversität der Artengruppe auf, die aus der Nutzung des Bereiches als Transitroute zwischen Arealen im Westen und Nordosten herrührt. Diese Flugrouten sind jedoch nicht ausschließlich auf den Geltungsbereich beschränkt, sondern betreffen auch die gesamten umliegenden Flächen. Daher können diesbezügliche wesentliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse, die sich potentiell aus dem Bauvorhaben ergeben könnten, ausgeschlossen werden.

Mangels Bäumen mit Baumhöhlen kommt insbesondere die ehemalige Sporthalle, genauer deren Wandverschalung, als einziges potentielles Quartier in Betracht. Es ist daher vor dem Abriss der Sporthalle die Wandverschalung durch einen Fledermausexperten zu kontrollieren und schonend abzunehmen.

Aus der Analyse der übrigen Artengruppen sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten nur Nahrungsgäste erfasst worden.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Des Weiteren wurde im Verfahren auf das Vorkommen eines Turmfalkenbrutpaares sowie eines Starenbrutpaares im Bereich der ehemaligen Sporthalle hingewiesen. Da die Sporthalle abgerissen wird, wird für diesen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Wetzlar, auch wenn dies artenschutzrechtlich nicht erforderlich ist, an geeigneter Stelle ein Ersatznistkasten angebracht. Für das Starenbrutpaar sind keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Verbotstatbestände gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

Auch muss für keine Vogelart eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden, da der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG nicht eintreten wird. Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie „Erhebliche Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist nicht möglich.

Als Maßnahme wird in der Artenschutzprüfung lediglich darauf hingewiesen, dass Hecken und Bäume nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres gefällt werden dürfen und außerhalb dieses Zeitraumes durch einen Ornithologen begleitet werden müssen. Dies wurde textlich festgesetzt.

Des Weiteren befinden sich im Bereich der vorhandenen Sporthalle zwei kleine Teiche, die durch die Einleitung des im Bereich der Turnhalle anfallenden Niederschlagswassers gespeist werden. Der Abbruch dieser Sporthalle wurde bereits beantragt.

Die im Teich vorkommenden Amphibien wurden im Frühjahr 2019 durch Biologeneinsatz ermittelt, siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 05/2019.

Es wurden Teich- und Bergmolche sowie Erdkröten nachgewiesen.

Die Umsiedlung dieser Amphibien in nahegelegene Teiche erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Wetzlar.

Auch im Rahmen der Abbrucharbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass die Belange des Artenschutzes beachtet werden und dass es zu keinen übermäßigen Lärm- und Staubemissionen kommt, die sich negativ auf den Artenschutz auswirken können.

Da im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für den östlichen Geltungsbereich Reptilien nicht vollständig erfasst wurden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Fachplanungen ergänzende Erhebungen für diesen Bereich durchzuführen. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde Wetzlar spätestens mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass potenziell erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen auf der Ebene der Vorhabenzulassung erfüllt werden können, ist eine grundsätzliche Vollzugsfähigkeit der Planung gegeben.

Folgende weitere Artenschutz-Maßnahmen sind zudem erforderlich:

- Ein Reptilienzaun ist vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entlang der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche aufzustellen und während den Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine etwaig vorkommenden Reptilien aus der östlichen Teilfläche auf die Baustelle der Schule, die zuerst errichtet werden wird, einwandern können. Dies ist eine Vorsichtsmaßnahme, da für die westliche Teilfläche im Rahmen des Bauantrages weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich sind.
- Entlang des Waldrandes ist während der Baumaßnahme ein Bauzaun aufzustellen.
- Es dürfen, ausgehend vom Parkhaus, keine Lichtimmissionen, zum Beispiel durch Beleuchtung auf der obersten Parkebene und Autoscheinwerfer, in den Wald möglich sein.
- Die Baumaßnahmen sind durch Einsatz einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen Maßnahmen der Innenentwicklung (Errichtung von Anlagen, die dem Gemeinwohl dienen und Schaffung von Wohnraum) und der gesteu-

ten Nachverdichtung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig Bereiche der ehemaligen Spilburg Kaserne mit den vorhandenen zivilen Nachnutzungen. Das Gebiet ist von Norden und Osten von Bebauung umgeben. Im Süden schließen bebaute bzw. dem Innenbereich zuzuordnende Bereiche an. Lediglich im Westen grenzt die Fläche an einen Wald an. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bereiche, die als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, mit der vorhandenen Sporthalle in Teilen baulich vorgeprägt. Bei den noch unbebauten Bereichen des geplanten Wohngebietes und des Mischgebietes handelt es sich um Grünflächen ohne eindeutige funktionale Zuordnung. Die an das Waldgrundstück grenzende Gemeinbedarfsfläche und mithin das zukünftige Grundstück für die Theodor-Heuss-Schule wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Es handelt sich um einen ehemaligen Sportplatz der Spilburg Kaserne. Da die Entwicklung des gesamten Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Kontext der ehemals militärischen Nutzung des Spilburgareals steht, handelt es sich vorliegend im Sinne des § 13a BauGB um eine Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Flächen bzw. angesichts der geplanten baulichen Nachnutzung der größtenteils baulich umfassten Grünflächen auch um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, zu der auch die Umnutzungsmaßnahmen von Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zählen. Die ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche ist in der Gesamtbetrachtung klar dem Siedlungsbereich zuzuordnen und wird durch die Bauleitplanung wieder einer Nutzung zugeführt, die sich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt.

Der Geltungsbereich ist insgesamt rund 54.280 m² groß. Auf die einzelnen Teilflächen entfallen:

– Flächen für den Gemeinbedarf:	18.160 m ²
– Sondergebiet „Parkhaus“:	4.155 m ²
– Eingeschränkte Gewerbegebiete:	12.640 m ²
– Allgemeine Wohngebiete:	4.540 m ²
– Mischgebiet:	1.500 m ²
– Straßenverkehrsflächen:	4.350 m ²
– Privatstraße:	2.320 m ²
– Flächen für Wald:	4.310 m ²
– Parkanlage:	1.200 m ²
– Pflanzflächen:	1.840 m ²
– Fußweg:	1.100 m ²

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen beträgt die maximal zulässige Grundfläche rd. $(4.155 \text{ m}^2 \times 0,8) + (12.640 \text{ m}^2 \times 0,8) + (4.540 \text{ m}^2 \times 0,4) + (1.500 \text{ m}^2 \times 0,4) + (18.160 \text{ m}^2 \times 0,8) = 30.380 \text{ m}^2$.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist jedoch nur dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Grundflächen kleiner als 20.000 m² sind.

Wegen der Überschreitung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung erforderlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen“ eintreten.

Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:

Andere Pläne oder Programme werden nicht beeinflusst.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/ Entwicklungen. Der Geltungsbereich ist im westlichen Bereich bereits teilweise versiegelt bzw. anthropogen verändert. In diesem Bereich führt der Bebauungsplan zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation. Auf den übrigen Flächen kommt es zu einer Versiegelung von intensiv gepflegten Wiesen im aufgefüllten Bereich. Die Versiegelungen sind jedoch auf ein unbedingt nötiges Maß zu beschränken.

Der angrenzende Wald wird im Randbereich teilweise zurückgeschnitten. Von diesem Rückschnitt sind jedoch nur kleine Sträucher betroffen.

Damit für die geplanten Nutzungen keine Gefahr durch umstürzende Bäume besteht, hat das Forstamt empfohlen, die mehr als 40 m hoch werdenden Douglasien zu fällen. Sie sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Rasselberg“ ohnehin zu entfernen. Im Übrigen siehe Kapitel 5.4 der Begründung.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme betroffen.

Ziffer 1.5:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2:

Es gibt offensichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. die menschliche Gesundheit sind bei Einhaltung der Emissionskontingente ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gemeinbedarfsfläche hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und das kulturelle Erbe. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB folgende)

Eine Neuordnung der heutigen Grundstücksgrenzen ist geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Stand: 15.11.2019

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

