STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 81. Änderung Planbereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“, Wetzlar Kernstadt

- Begründung gem. § 2a BauGB

ENTWURF

Teil 1 – Ziel und Zweck des Bauleitplans

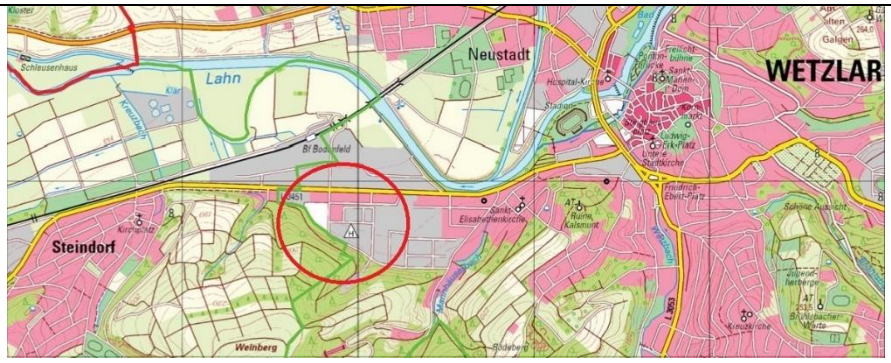
Veranlassung:

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) an die den Bestand sichernden und eine städtebauliche geordnete Weiterentwicklung gewährleistenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ angepasst werden. Die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes ist weitgehend abgeschlossen. Der Planbereich zeichnet sich im Bestand durch unterschiedliche Gewerbebetriebe, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, und einen hohen Versiegelungsgrad aus. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel – Lebensmittelmärkte“ im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters, des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes im Westen des Plangebietes und eines Sondergebietes "Einzelhandel und Gewerbe" im Bereich der östlich der Westendstraße gelegenen diversen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen (einschließlich Lebensmitteldiscounter) im Südosten des Plangebietes vor.
Neben Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz für die Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten insgesamt wird speziell in den Sondergebieten "Einzelhandel und Gewerbe" auch die Neuansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie die Neuansiedlung sonstiger nicht-erheblich belästigender bzw. nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglicht.

Grundlage für die gewählten Festsetzungen bilden die Ansiedlungsleitsätze des von der Stadt Wetzlar als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK), die Vorgaben des ebenso beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wetzlar sowie die regionalplanerischen Vorgaben für den insbesondere großflächigen Einzelhandel.

	Derzeit erfolgt im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung noch eine Darstellung als Sondergebiet „Bund“. Eine Änderung der Darstellungen in diesem Bereich wurde im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes der Sixt-von-Armin-Kaserne mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ("2. Änderungspunkt") Ende der 1990er initiiert, aber nicht zu Ende geführt bzw. nicht zur Wirksamkeit gebracht. Aus diesem Grund ist nun eine Änderung der Darstellung in Anpassung an die Bestandsnutzungen und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Vorgesehen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel". Die Festsetzung von Sondergebieten "Einzelhandel" bzw. "Einzelhandel und Gewerbe" auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und mithin auch die Darstellung von Sondergebieten "Einzelhandel" im Flächennutzungsplan ergibt sich daraus, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer Lage und ihrer Großflächigkeit nur in Sondergebieten zulässig sind. Obwohl Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe anzusehen sind und der Bebauungsplan für die Bereiche des Sondergebietes auch eine Weiterentwicklung der Grundstücke der bestehenden Einzelhandelsbetriebe für andere Gewerbetreibende ermöglicht, scheidet eine Darstellung von Gewerblichen Bauflächen daher aus.
Lage:	Der räumliche Geltungsbereich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Bereiche, für die in der parallel betriebenen Bebauungsplanung Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ Sondergebietsfestsetzungen und die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen ist. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Braunfelser Straße sowie diese begleitende Wohnbebauung. Im Nordosten durch Wohnnutzungen sowie im Südosten durch anschließende gewerbliche Nutzungen. Im Süden durch die Westendstraße sowie den an diese angrenzenden Waldflächen. Im Westen durch die gemischte Bebauung entlang der Braunfelser Straße sowie den an diese angrenzenden Waldflächen.
Größe der Änderung:	8,3 ha

ENTWURF

Übersichtskarte:	
Art der Änderung:	Geplant ist eine Änderung des bestehenden Sondergebietes „Bund“ in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich des Verbrauchermarktes, des Getränkemarktes und des Lebensmitteldiscounters im Westen des Plangebietes und im Bereich der östlich der Westendstraße gelegenen diversen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen. Der Systematik des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar von 1981 folgend, erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das festgesetzte Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" weiter differenzierte Zweckbestimmungen, wie "Einzelhandel und Gewerbe" u. ä. enthalten.
Regionalplan 2010:	Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ festgelegt und im Süden teilweise als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans. Der Regionalplan Mittelhessen weist dem Gebiet zudem einen Vorbehalt für besondere Klimafunktionen zu, der in Zusammenhang mit der im Bereich Weinberg entstehenden und überörtlich relevanten Kalt- und Frischluft zu sehen ist, die auf ihrem Weg Richtung Lahn das Plangebiet überströmt bzw. quert. Entsprechend ist z. B. durch Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine ausreichende Gebietsdurchlässigkeit für Luftmassen zu achten.
Derzeitige Nutzung:	Bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Einzelhandelsnutzungen. Im Westen des Plangebietes, westlich der Westendstraße, befinden sich ein Verbrauchermarkt, ein Getränkemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter. Östlich der Westendstraße befinden sich neben gewerblichen Nutzungen ein Lebensmitteldiscounter, zwei kleinere Fachmarktzentren, u. a. mit Drogeriemarkt, Schuhgeschäft, zwei Textildiscountern, Spielwarengeschäft, Getränkemarkt, einem kleinen spezialisierten Nahversorger, einem Tiernahrungsgeschäft sowie einem Gartenfachmarkt.
Erschließung:	Das Gebiet ist über die Westendstraße an die Braunfelser Straße (L3451) und mithin an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die interne Erschließung des Gebietes ist über die Straßen "Westendstraße" und "An der Kommandantur" weitestgehend abgeschlossen.
Kampfmittel:	Das Planungsgebiet liegt neben einem Bombenabwurfgebiet. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden daher

ENTWURF

	Hinweise zur Kampfmittelbelastung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
Altlasten:	Bei der Fläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne handelt es sich um einen Altstandort. Aufgrund der Überplanung im Bestand und der bereits im Zuge der Umnutzung durchgeführten Untersuchungen werden keine weiteren Fachuntersuchungen durchgeführt, weder auf der Ebene der vorbereitenden noch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der späteren Bauausführung bedürfen sämtliche Aushubarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen der Zustimmung der Umweltabteilung des Regierungspräsidiums Gießen und sind durch sachkundige, unabhängige Gutachter zu überwachen.
Schutzgebiete:	FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Nach der Darstellung des Hochwasser-Risiko-Management-Planes ist es jedoch möglich, dass das Plangebiet bei einem durchschnittlich einmal in 100 Jahren auftretenden (HQ100) oder einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) in Teilen überflutet wird. Gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt, dass bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen ist. Da die Planung im Wesentlichen den Bestand absichert und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine wesentliche Erhöhung der baulichen Ausnutzung erfolgt, wird an der Ausweisung eines Baugebietes festgehalten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ein entsprechender Hinweis im Plan- und im Textteil auf das HQextrem sowie die Empfehlung einer hochwasserangepassten Bauweise und eines baulichen Objektschutzes, die ein Schadenspotential reduzieren können. Eine Aufnahme der Darstellung der HQextrem-Gebiete im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet ist im Zuge einer Gesamtfortschreibung des Planwerkes vorzusehen.
Wald:	Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südlich der Westendstraße Wald i. S. d. Hessischen Waldgesetzes. Eingriffe sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Bereits im Bestand befindet sich die vorhandene Bebauung (minimal z. B. 10 m) im Einwirkungsbereich des Waldes hinsichtlich einer möglichen Baumwurfgefahr. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplans zu erwarten, dass eine ausreichende Konfliktlösung auf nachfolgender Zulassungs- bzw. Genehmigungsebene gewährleistet werden kann. Insgesamt können sich durch die Planung – auch im Grenzbereich öffentlicher Flächen zum Wald – für die Waldeigentümer erhöhte Anforderungen (z. B. regelmäßige Baumkontrollen) an die Verkehrssicherung ergeben.
Topographie:	Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein ebenes Gelände. Südlich an das Plangebiet angrenzend steigt die Topographie im Bereich des Waldgebietes stark an.

ENTWURF

Teil 2 - Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Einleitung:

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB an die den Bestand sichernden und eine städtebauliche geordnete Weiterentwicklung gewährleistenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ angepasst werden. Die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes ist weitgehend abgeschlossen. Der Planbereich zeichnet sich im Bestand durch unterschiedliche Gewerbebetriebe, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, und einem hohen Versiegelungsgrad aus.

Ziele des Umweltschutzes gem. Fach-gesetzen und Fachplanungen und Berück-sichtigung in der vorbereitenden Bauleitplanung

Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

- § 1 BNatSchG Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
- § 1a Abs. 3 BauGB Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- § 13 BNatSchG Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- § 44 ff. BNatSchG Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- § 19 BNatSchG Umweltschäden
- § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG

Schutzgut Fläche und Boden

- § 1a Abs. 2 BauGB Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.
- § 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden

ENTWURF

Schutzgut Wasser

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser
- § 1 WHG Schutz der Gewässer
- § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern
- § 54 ff. WHG Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

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

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

ENTWURF

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

Auswirkungen durch Abfälle

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

Als planerische Vorgaben sind insbesondere die Inhalte des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten. Der Regionalplan Mittelhessen weist überlagernd mit den „Vorranggebiet Siedlung Planung“ und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ dem Gebiet zudem einen Vorbehalt für besondere Klimafunktionen zu, der in Zusammenhang mit der im Bereich Weinberg entstehenden und überörtlich relevanten Kalt- und Frischluft zu sehen ist, die auf ihrem Weg Richtung Lahn das Plangebiet überströmt / quert. Entsprechend ist z. B. durch Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine ausreichende Gebietsdurchlässigkeit für Luftmassen zu achten.

Das Gebiet ist erschlossen, bebaut und anthropogen überformt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit dem Ziel, die Grundlage für bestandssichernde Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine detaillierte Untersuchung des bestehenden Plangebietes und eine eingehende Darstellung der Umweltauswirkungen im entsprechenden Umweltbericht, der auf der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan fußt. Eine Berücksichtigung der o. g. Belange erfolgt im Bebauungsplan, mit dem Ziel, wesentlich über den Bestand hinausgehende, zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu verhindern. Für umfassende bauliche Umstrukturierungen im Plangebiet gilt zudem für viele Grundstücke die Maßgabe, dass hinter der bestehenden baulichen Ausnutzung zurückzubleiben ist, um o. g. Schutzgütern Rechnung tragen. Mit Blick auf die Betroffenheit einiger Schutzgüter werden in der Abwägung mit der Bestandssituation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes für nachfolgende Genehmigungsverfahren gegeben. Grundsätzlich entsteht auf der Ebene der im Parallelverfahren betriebenen Bebauungsplanung kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

Umweltaus-wirkungen

Im Folgenden werden die Bestandssituation und die Umweltauswirkungen durch die Planung gegliedert nach möglichen betroffenen Schutzgütern dargestellt:

ENTWURF

(Basisszenario / Prognose-Planfall)	
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz:	Für das Plangebiet wurde auf der Ebene der Bebauungsplanung eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen auf der Grundlage des Nutzungstypenschlüssels der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 vorgenommen. Das Plangebiet besteht zu fast 90 % aus (teil-)versiegelten Flächen und wenigen Grünstrukturen (Zierpflanzungen und Straßen- und Parkplatzbegleitgrün). Der Standort wird auch zukünftig durch eine intensive gewerbliche Nutzung geprägt werden, ohne herausragende Qualitäten für die Biotopausstattung. Durch die Bauleitplanung und den vorhandenen Bestand sind zunächst keine Veränderungen der Biotopstrukturen zu erwarten. Im Plangebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten vor. Insgesamt wird das Schutzgut Flora als mäßig wertvoll eingestuft, da naturnahe Vegetationsgesellschaften mit höherem ökologischem Wert nicht vorhanden sind. Hinsichtlich der Fauna sind durch § 44 Abs. 5 BNatSchG v. a. die in Anhang IV Buchstabe a oder b der Richtlinie 92/43/ EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tierarten sowie europäische Vogelarten beachtlich. Bei den Vögeln (insb. Haussperling) und Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus) kann eine Betroffenheit auf der Genehmigungsebene entstehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich daher bei Aufnahme entsprechender Hinweise und Maßnahmenempfehlungen (z. B. die Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen) im Textteil des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlich relevanten Hindernisse. Negative Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten. Eine Erhöhung des Artenspektrums und ein größeres Vorkommen an Flora und Fauna sind nur in geringem Umfang möglich. Es ist unter Berücksichtigung der Hinweise und Maßnahmenempfehlungen nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.
Schutzgut Boden:	Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet zwar ursprünglich durch seine Lage in der Lahnaue einen hochwertigen Aueboden auf, durch die langjährige intensive anthropogene Überprägung (Nutzung als Kaserne) wurde die Bodenstruktur mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit jedoch auch tiefreichender verändert. Daher ist im Plangebiet nicht mehr oder nur noch in sehr geringem Maße mit dem Vorkommen des ursprünglich vorhandenen Bodens bzw. Bodengefüges zu rechnen. Damit kann dem Boden innerhalb des Plangebiets qualitativ nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen werden. Aufgrund des geringen Flächenanteils unversiegelter Böden im Plangebiet ist jedoch jede unversiegelte Fläche von hoher Bedeutung für die Erfüllung von Bodenfunktionen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich zunächst eine planungsrechtliche Abbildung der Bestandssituation. Eine zusätzliche bzw. über das bestehende Maß hinausgehende Bodenversiegelung wird dadurch nicht evoziert, weshalb keine wesentliche Veränderung der Bodenverhältnisse und erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten sind.

ENTWURF

	Bei einer Neubebauung kann es ggf. aufgrund der Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einer leichten Situationsverbesserung für das Schutzgut Boden durch Entsiegelungsmaßnahmen kommen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Bei der Fläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne handelt es sich um einen Altstandort, der als altlastverdächtige Fläche unter der Nr. 532.023.090-001.701 in der Altflächendatei eingestuft ist. Aufgrund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf dem ehemaligen Kasernengelände mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Kasernenfläche wurden verschiedenste Untersuchungen durchgeführt und tlw. in Vorbereitung der Folgenutzungen auch Sanierungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass weiterhin lokale Restbelastungen, die aus der ehemaligen militärischen Nutzung stammen und an Auffüllungen gebunden sind, vorliegen. Da es sich um einen Altstandort handelt, wird bei Eingriffen in den Boden die fachgutachterliche Begleitung empfohlen. Aushubmaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen. Insgesamt betrachtet sind schädliche Umwelteinwirkungen für das Schutzgut Boden aufgrund der Planung nicht zu erwarten.
Schutzgut Wasser	Im Plangebiet gibt es kein bedeutendes Grundwasservorkommen und auch die mittlere jährliche Grundwasserneubildung ist sehr gering. Der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet ist in den überwiegend bebauten Bereichen, Gebäude, Straßen, versiegelte Flächen, deutlich gestört. Lediglich im Bereich der privaten Grünflächen, der Parkanlage sowie den bisher unbebauten Grundstücken können Verdunstung und Versickerung noch weitgehend ungestört stattfinden. Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser und den Wasserhaushalt ist insgesamt gering. Für das Schutzgut Wasser sind zunächst keine Veränderungen der bestehenden Situation zu erwarten. Mittel- bis langfristig können aufgrund der Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung positive Veränderungen im Wasserhaushalt, unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Maßnahmen zu z. B. wasserdurchlässiger Flächenbefestigung, anteiliger Dachbegrünung, möglich sein, in Abhängigkeit von der Durchführung wesentlicher baulicher Veränderungen. Nach Darstellung des Hochwasser-Risiko-Management-Planes ist es möglich, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage in Nähe zu Lahn und Dill bei einem durchschnittlich einmal in 100 Jahren auftretenden (HQ100) oder extremen Hochwasserereignis (HQextrem) in Teilen überflutet wird. Bereits im Bestand sind aufgrund vorhandener Fließpfade Gefährdungen durch Starkregen, ebenso aber auch durch die weitgehende Lage im Hochwasserrisikogebiet gegeben. Durch die Planung erfolgt weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Situation. Um den Schutz von Leben und

ENTWURF

	Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden auch für den Fall eines Extremhochwassers sicherzustellen, wird abweichend von der Verpflichtung zur Umsetzung der dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik außerhalb von Baugebieten (§ 78b Abs. 1 Nr.2 WHG) diese auch für die im Plangebiet befindlichen Baugebiete empfohlen (Informationen hierzu auch unter: Hochwasserportal Hessen, aufgerufen unter: https://www.hochwasser-hessen.de/hochwasserportal-hessen/hochwasser-vorsorge/hoch-wasseranpassung.html, Stand: 14.06.2023). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ein Hinweis im Plan- und im Textteil auf das HQextrem sowie im Textteil des Bebauungsplanes die Empfehlung einer hochwasserangepassten Bauweise und eines baulichen Objektschutzes, die ein Schadenspotential verringern können. Es sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Schutzgut Klima und Luft	Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der großflächigen Überbauung / Flächenversiegelung klimatisch belastet, zugleich bildet es jedoch einen luftströmungsrelevanten Bereich, da es von aus Richtung des südwestlich gelegenen Höhenzugs Richtung Lahntal abfließenden Luftmassen durch- bzw. überströmt wird. Insofern hat das Gebiet eine mittlere klimatische Bedeutung. Mit Umsetzung der Bauleitplanung ergeben sich keine zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen, jedoch auch keine unmittelbar positiven Effekte. Die Situation im Geltungsbereich bleibt somit weitgehend unverändert. Verbesserungen können sich aufgrund der Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Begrünung ergeben. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Das Ortsbild beschränkt sich auf Gewerbegebäude mit großflächigen Parkplätzen, die bereichsweise mit Einzelbäumen und Baumreihen durchgrünt sind, in Teilbereichen aber auch eine unzureichende Begrünung aufweisen. Ortsbildprägend und entsprechend positiv zu bewerten ist hier die ein- und z. T. beidseitige Platanenallee entlang der Westendstraße. Die Gewerbeflächen im Westen und die Westendstraße profitieren vom unmittelbar südwestlich angrenzenden bewaldeten Hangfußbereich des Weinbergs, der eine optisch starke Grünkulisse bildet. Einen relevanten Erholungswert besitzt das Plangebiet in keiner Weise. Aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsbereich und der damit einhergehenden nahezu vollständigen Bebauung ist das Planungsgebiet in Bezug auf das Landschaftsbild als störungsunempfindlich einzustufen. Insgesamt sind aufgrund des bestandssichernden Ansatzes der Bauleitplanung keine zusätzlich negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild anzunehmen.
Schutzgut Mensch	Die bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet befinden sich in der Nähe zu Gebieten, die vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt sind. Von den Gewerbebetrieben ausgehende

ENTWURF

Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen können, trotz regelmäßiger Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen auf der Baugenehmigungsebene, nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Darstellung von Sondergebieten erfolgt in Nähe zu Gemischten Bauflächen entlang der Braunfelser Straße und einem Sondergebiet "Bund" im Westen, in dem sich mittlerweile u. a. faktische Wohngebiete befinden. Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Aufgrund der Nähe zu faktischen Wohngebieten ist zur Darstellung von Sondergebieten " Einzelhandel – Lebensmittelmärkte " bzw. "Einzelhandel und Gewerbe" und einer Gewerbliche Baufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Ausschluss von Betrieben erforderlich, die aufgrund von Immissionen zu städtebaulichen Unverträglichkeiten mit benachbarten schutzwürdigen Nutzungen führen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird daher durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes, nicht durch die Immissionen neu hinzukommender Gewerbebetriebe schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden. Eine entsprechende Feinsteuerung erfolgt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage des Abstandserlass NRW 2007. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich durch die Planung eine Verschlechterung der bestehenden Gemengelagensituation zwischen Wohnen und Gewerbe ergibt.

Aufgrund der angrenzenden Braunfelser Straße besteht eine erhebliche Vorbelastung aufgrund von auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm. In diesem befinden sich jedoch keine wesentlich schutzwürdigen Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und des gewerblichen Bestands im Teilbereich West kommt diesem keine besondere Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit in Bezug auf Luftschadstoffe zu. Die ausgehenden Luftschadstoffe führen zwar zu einer Vorbelastung, die gewerblich typisch ist, jedoch keine Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung darstellen. Für das Plangebiet ist eine gebietstypische, durchschnittliche Luftbelastung deutlich unterhalb der Grenzwerte anzunehmen. Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe sind unter Berücksichtigung des Bestandes und der zukünftig zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der in Städten höheren Hitzebelastung ist das Planungsgebiet als bioklimatisch belasteter Bereich anzusehen, was sich im Zuge der beginnenden Klimaveränderungen weiter verstärken wird.

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

ENTWURF

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Objekt. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Stabsgebäude der ehemaligen militärischen Nutzung (An der Kommandantur 3). Dem vorhandenen Kulturdenkmal kommt im Zuge der Planung eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen und Auswirkungen im Umfeld zu und somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu. Erhebliche Auswirkungen sind auf dieses, auch unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlich relevanten Belange in Zulassungsverfahren für die Umgebungsbebauung, nicht zu erwarten.
Erneuerbare Energien	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht bzw. zumindest nicht ausgeschlossen und können in der späteren Ausführungsplanung geprüft werden.
Prognose der Art und Menge an Emissionen	Es sind typische Emissionen kleiner und mittlerer Unternehmen im produzierenden und weiterverarbeitenden Bereich zu erwarten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt daher eine Feinsteuerung in den textlichen Festsetzungen auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007. Wesentliche Auswirkungen, die nicht ggf. auch durch Maßnahmen verbessert bzw. vermieden werden können (z. B. Auflagen in Genehmigung), sind insofern nicht zu erwarten.
Prognose der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle sind unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf nicht zu erwarten. .
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen	Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	Im Geltungsbereich wurde bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB sowie Städtebaulicher Verträge eine vollflächige sonderbauliche bzw. gewerbliche Nutzung (u.a. Einzelhandel) etabliert. Mit Auf-stellung des Bebauungsplans soll nun verbindliches Planungsrecht für dieses bestehende und intensiv genutzte Gebiet geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der Überschreitung zum Schutz von Bestandsgebäuden, bildet weitestgehend die Bestandsbebauung ab, so dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend (Teilbereich West)“ keine weiteren Eingriffe induziert werden.

ENTWURF

	Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Erhalt und Entwicklung von bestehenden Grünstrukturen und zur Begrünung vorgenommen sowie Hinweise zum Artenschutz gegeben. Des Weiteren werden Festsetzungen zu artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie zur Begrenzung der Versiegelung vorgenommen.
Entwicklung bei Nichtdurchführung / anderweitige Planungsmöglichkeiten	Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine wesentlich schlechtere Entwicklung des Umweltzustandes, da derzeit bauliche Entwicklungen im Plangebiet auf Grundlage des § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich, erfolgen. Da auf der Grundlage der parallel betriebenen Bebauungsplanung zusätzlich schutzgüterrelevante Festsetzungen erfolgen sollen, könnte ggf. zukünftig eine positive Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet angenommen werden. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, gibt es unter Berücksichtigung der Ziele der Bauleitplanung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
Fazit	Das Plangebiet ist im Bestand erschlossen und insbesondere durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad von nahezu 90 % auf. Die Konversion des Kasernenareals ist in diesem Bereich abgeschlossen. Die neu vorgesehenen Darstellungen zeichnen den gewerblichen Bestand daher lediglich nach. Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung werden vor allem Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung zur Zulässigkeit von Einzelhandel vorgenommen. Da bereits die bestehende Darstellung eines Sondergebietes "Bund" eine bauliche Nutzung vorbereitet, die den baulichen Nutzungen in gewerblichen Bauflächen weitestgehend entspricht, werden durch die Änderung der Darstellung in ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" auf Ebene der Vorbereitenden Bebauungsplanung grundsätzlich keine über den die bestehende planungsrechtliche Situation hinausgehenden negativen Umweltauswirkungen ausgelöst. Entsprechend besteht nur eine geringe Betroffenheit der oben betrachteten Schutzgüter bzw. Umweltmerkmale durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.
Zusammenfassung Umweltbericht	Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die den Bestand sichernden Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ angepasst werden. Das Gebiet ist erschlossen, bebaut, durch insbesondere Gewerbenutzung geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad von ca. 90 % auf. Es werden daher keine über den die bestehende planungsrechtliche Situation hinausgehenden negativen Umweltauswirkungen ausgelöst. Entsprechend besteht nur eine geringe Betroffenheit der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz, Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild / Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Für die Betroffenheit von Vögeln (insb. Haussperling) und Fledermäusen (insb. Zwergfledermaus), die Lage im Bereich

ENTWURF

eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs (HQ100 / HQextrem) und Altlasten erfolgen Hinweise auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Genehmigungsebene. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen zudem Festsetzungen zur Begrünung, zur Sicherung der wenigen vorhandenen und wertgebenden Grünstrukturen sowie zur Reduktion der Versiegelung bei Neubauvorhaben, so dass durch die Überplanung und städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz, Boden Klima und Luft und Ortsbild eine moderate Verbesserung des Status Quo möglich ist. Zudem werden mit Blick auf das Schutzgut Mensch auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007 Festsetzungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander von neuen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen im Plangebiet ermöglichen sollen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht und bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich keine wesentlich schlechtere Entwicklung des Umweltzustandes.

Aufgestellt
im Mai 2026

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: Herr Wunderlich

ENTWURF