



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	20.07.2011	0290/11 - I/32
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.07.2011	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	16.08.2011	2	
Bauausschuss	22.08.2011	2	
Stadtverordnetenversammlung	30.08.2011	10	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 227 „Am Girmeser Platz“, 1. Änderung
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

1. Änderung des Bebauungsplanes 227, verkleinert, ohne Maßstab
Verkleinerte Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 227 "Am Girmeser Platz" aus 1966, ohne Maßstab
Textfestsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

- 1.1 Die Hinweise des Dezernates 41.4 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen werden zur Kenntnis genommen und soweit sie das Grundstück in der Pestalozzistraße 14 betreffen als gegenstandslos zurückgewiesen.
- 1.2 Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – Regierungspräsidium Darmstadt werden berücksichtigt.
- 1.3 Die Hinweise und Anregungen der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-

Kreises werden zur Kenntnis genommen und soweit sie das Bauleitplanverfahren betreffen zurückgewiesen.

1.4 Der Hinweis der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird berücksichtigt.

1.5 Die Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird berücksichtigt.

1.6 Die Anregungen und Hinweise von Bürger 1 werden berücksichtigt soweit sie den Bebauungsplan betreffen und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

2. Satzungsbeschluss

2.1 Der Bebauungsplan Nr. 227 „Am Girmeser Platz“, 1. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.6 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

2.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 13.07.2011

gez. Semler

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 25. September 2008 auf der Grundlage des § 13a BauGB die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Girmeser Platz“ und die Offenlegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Für das Gebiet „Am Girmeser Platz“ in Niedergirmes gibt es bereits seit 1966 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine bauliche Erweiterung der im Geltungsbereich gelegenen Kindertagesstätte zu ermöglichen. Die Kindertagesstätte soll im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt Niedergirmes“ zu einem Zentrum für Kinder und Familien ausgebaut werden.

Die Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20. Oktober 2008 bis einschließlich 21. November 2008 und wurde form- und fristgerecht am 10. Oktober 2008 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Oktober 2008 von der Offenlegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 1. Dezember 2008 gebeten.

Während der Offenlage wurde die Bebauungsplanänderung von zwei Bürgern eingesehen. Anregungen und Hinweise hat lediglich einer der beiden Bürger, die Eigentümerin eines Grundstückes (im Folgenden Bürger 1 genannt), das unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzt, vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen (RP Gießen), vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt, von den anerkannten Naturschutzverbänden des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar, von der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG und vom Landessamt für Denkmalpflege Hessen abgegeben.

Parallel zur Offenlage wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Zu prüfen war, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Bauleitplanung betroffen sind und wenn ja, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind. Es war desgleichen zu prüfen, ob für bestimmte Arten Ausnahmen nach § 43 Abs. 8 BNatSchG zugelassen werden können.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens zu erwartenden geschützten Arten nicht berührt werden, da keine Lebensstätten im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sind und die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der geschützten Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, sofern im Zuge der Bauarbeiten auf mögliche Fledermausvorkommen geachtet wird.

Die Erfassung und die Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Abwägungsbeschlüsse:

Dezernat 41.4 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen (Beschluss 1.1)

Mit Schreiben vom 27. November 2008 hat Dezernat 41.4 des RP Gießen ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Girmeser Platz“ genannt, das als Altstandort gemäß ALTIS einzustufen ist. Hierbei handelt es sich um das Objekt Pestalozzistraße 14.

Da dem Dezernat 41.4 zur umwelttechnischen Beurteilung des vorgenannten Altstandortes nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann seitens des Dezernates 41.4 keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade *Boden-Mensch*, *Boden-Nutzpflanze*, *Boden-Grundwasser* durchgeführt werden.

Aus diesem Grunde ist der genannte Altstandort in Form einer historischen Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, zu bewerten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Dezernates 41.4 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen werden zur Kenntnis genommen und soweit sie das Grundstück in der Pestalozzistraße 14 betreffen als gegenstandslos zurückgewiesen.

Begründung

Das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar hat die in der Stellungnahme des Dezernates 41.4 angeführte Fläche aus dem Altflächenkataster überprüft. Hinweise auf eine mögliche Verdachtsfläche haben sich nicht ergeben, da unter der Adresse Pestalozzistraße 14 im Gewereregister kein Betrieb gemeldet ist. Es handelt sich bei dem Objekt um ein reines Wohngebäude. Der im ALTIS für die Pestalozzistraße 14 gemeldete Betrieb (Inter-Techstein GmbH & Co. KG) befindet sich laut Gewereregister unter der Anschrift Wachhecke 29 in Dalheim.

Eine weitere historische Nutzungsrecherche ist entbehrlich, da vom Standort Pestalozzistraße 14 keine Nutzungsgefährdungen des Planungsraumes ausgehen.

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt (Beschluss 1.2)

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt teilt in der Stellungnahme vom 24. November 2008 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

„In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.“

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt werden berücksichtigt.

Begründung

Ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung ist in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die an der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Beteiligten sind über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Planungsgebiet informiert worden und werden die nötigen Sondierungsmaßnahmen veranlassen.

Anerkannte Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar (Beschluss 1.3)

Die anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar haben mit Schreiben vom 30. Oktober 2008 darauf hingewiesen, dass durch die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte und durch die vorgesehenen Stellflächen strukturreiche Kleingärten, die ursprünglich den Siedlungsrand der Altortslage Niedergirmes umgaben, betroffen sind.

Mit der Bebauungsplanänderung werden nach Aussage der Naturschutzverbände Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die weder durch den ursprünglichen Bebauungsplan noch durch den Änderungsplan ausgeglichen werden. Aus Sicht der Verbände sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der vorbereiteten Eingriffe festzusetzen. Desgleichen wird von den Naturschutzverbänden gefordert, den notwendigen Ausgleichsbedarf im Rahmen eines begleitenden Landschaftsplanes zu ermitteln bzw. Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise und Anregungen der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises werden zur Kenntnis genommen und soweit sie das Bauleitplanverfahren betreffen zurückgewiesen.

Begründung

Für das Planungsgebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1966.

Werden Flächen überplant, für die bereits Baurechte bestehen, ist nur insoweit ein Ausgleich erforderlich, als zusätzliche und somit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dies gilt, wie in der vorliegenden Bebauungsplanung, jedoch nicht bei Bebauungsplänen

nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, in denen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. In diesen Fällen gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (Beschluss 1.4)

Die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 17. November 2008 darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist aus einem dem Schreiben beigelegten Plan ersichtlich.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird berücksichtigt.

Begründung

Ein Hinweis zu den Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & Co KG ist in die Begründung aufgenommen worden.

Den zuständigen Stellen wurde die Stellungnahme inkl. Lageplan mit der Bitte um Beachtung zugeleitet.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Beschluss 1.5)

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen regt in der Stellungnahme vom 20. November 2008 an, Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten bekannt werden, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes).

Beschlussvorschlag

Die Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis ist in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Bürger 1 (Beschluss 1.6)

Die Eigentümerin eines unmittelbar östlich des Planungsgebietes gelegenen Grundstückes hat nach einem Erörterungsgespräch im Planungs- und Hochbauamt mit Schreiben vom 21. November 2008 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 Stellung genommen. Die Stellungnahme wird bis auf Anschrift, Betreff, Anrede, allgemeine Einleitung und Gruß wörtlich wiedergegeben, offenkundige Tippfehler wurden jedoch korrigiert.

„(...)

Anlass des Gespräches war für mich eine uneindeutige Beschreibung im Anhang des Protokolls Punkt 2:

„Maßnahmen zum Erhalt und zur Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ und „Multifunktional nutzbare Fläche“ ist in den **Randbereichen** mit einer standortgerechten Heckenbepflanzung einzugrünen.....“

Dazu möchte ich folgende Stellungnahme und Anregung abgeben:

Als Eigentümerin des Grundstückes in der Schulstr. 1, Flur 18, Flurstück 45/1 grenzt der zukünftige Parkplatz im Westen an mein Grundstück an.

Laut des angegebenen Textes bin ich davon ausgegangen, dass die Stellplätze im Osten, in Angrenzung an unser Grundstück begrünt werden. In den Zeichnungen ist diese Heckenbepflanzung aber nicht eingezeichnet und nicht geplant.

Ich möchte Sie bitten zu überprüfen, ob eine Begrünung im Interesse aller zukünftig Beteiligten doch noch eingeplant und gestaltet werden kann.

Folgende Bedenken bitte ich Sie zu berücksichtigen:

Wir haben vor 2 Jahren das Grundstück in der Schulstr. 1 ausgewählt, da es sich im Grünen befindet und sich der Garten ideal für die Haltung unseres Hundes eignet.

Die Nachbarn haben sich dann auch einen Bruder unseres Hundes ausgewählt. Es hat sich so ergeben, dass die beiden Hunde oft auf unserem Grundstück sind, manchmal auch weitere Hunde aus der Nachbarschaft, mit denen wir allen ein gutes Verhältnis pflegen und ofers in unserem Garten zusammensitzen.

Im Laufe der Zeit haben wir festgestellt, dass vorübergehende Kinder manchmal gerne die Hunde ärgern und auch schon mal mit Steinen beworfen haben. Manche Kinder haben auch einfach Angst vor den Hunden. Vor allem Kinder mit islamischem Hintergrund ängstigen sich oft vor Hunden, da Hunde in ihrer Religion und Tradition als schmutzig gelten und als Hautiere unerwünscht sind. Da ich mich im Studium u. a. mit dem Islam beschäftigt habe kenne ich diese Problematik.

Aktuell ist es kein Problem, da auf der Nordseite des Grundstückes eine kleine Mauer und der Zaun genug Abstand bilden und wir eine Begrünung des Zaunes begonnen haben. Somit ist genügend Abstand zu den Passanten gewährleistet. Im Westen unseres Grundstückes war bisher der große Nachbargarten und im Süden ist kein offizieller Durchgang.

Sollte zukünftig allerdings durch die neuen Stellplätze die Sicht frei werden, direkt zu der „Multifunktional nutzbaren Fläche“, wird die Konfrontation mit evtl. ängstlichen Kindern und dem sicherlich dann stärkeren Gebell der Hunde, die sonst absolut gut erzogen und ungefährlich sind, forciert.

Wir möchten Sie daher in erster Linie bitten, noch mal zu überprüfen, ob die Errichtung eines Sichtschutzes durch eine Heckenbepflanzung oder durch die Setzung einer Mauer oder eines höheren Holzzaunes im Osten der Stellplätze in Angrenzung an das Flurstück 45/1 doch möglich ist. Es wäre auf jeden Fall eine sinnvolle Überlegung im Interesse aller Beteiligten.

Sollte es aus bautechnischen Gründen keine Möglichkeit geben einen vernünftigen Sichtschutz zu integrieren, würden wir uns auch überlegen, Ihnen für die Begrünung einen kleinen Streifen unseres Gartens evtl. 1 m Tiefe zur Heckenbepflanzung zur Verfügung zu stellen, sofern die bestehenden Bäume im Garten davon nicht betroffen werden und keine Bäume in unserem Garten gefällt werden müssen.

Des Weiteren bieten wir Ihnen gerne an, die großen Bäume der Parzelle, die für die Errichtung der Stellplätze auf dem Stadtgrundstück gefällt werden müssen bei uns im Garten zu entsorgen. Somit würden Sie Zeit und Kosten für den Abtransport und Entsorgung sparen und wir können die Bäume für Brennholz für unsere Kaminöfen verwerten.

Eine letzte Anregung zur Gestaltung des Bebauungsplanes.

Aktuell wird auf den Wegen rund um den Kindergarten und Richtung Schule viel Müll entsorgt. Es wäre schön, wenn für die Neugestaltung des Familienzentrums bei den Stellplätzen zumindest ein oder zwei fest installierte Mülleimer mit eingeplant werden, um die neue multifunktionale Nutzfläche versuchen sauber zu halten. Ich habe gehört, dass in der Vergangenheit in Niedergirmes Mülleimer nicht gut angenommen wurden. Aber ich denke es wäre ein erneuter Versuch wert, im Zuge der Gesamtverschönerung und den diversen Anstrengungen im Rahmen der „Sozialen Stadt Niedergirmes“, die ich insgesamt sehr begrüße.

(...)“

In einem Nachsatz zur Stellungnahme regt Bürger 1 an, dass sich aus Sicherheitsgründen vor allem für Frauen und Kinder sicherlich eine geeignete Beleuchtung der Stellplätze empfiehlt.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen und Hinweise von Bürger 1 werden berücksichtigt soweit sie den Bebauungsplan betreffen und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

Begründung

Eine Randbegrünung an der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktional nutzbare Fläche/Stellplatzanlage“, ist in Form einer durchgehenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern festgesetzt.

Die sonstigen Anregungen und Hinweise betreffen die Ausführungsplanungen und wurden an die beteiligten Stellen mit der Bitte um Beachtung bzw. Umsetzung weitergeleitet.

Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Girmeser Platz“ kann unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.6 einschließlich der Begründung beschlossen werden.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Am Girmeser Platz“ wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.