

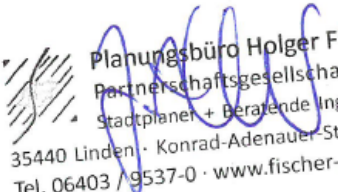
Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen

Bebauungsplan Nr. 16

„Am Johannisacker“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 24.05.2019).

Wetzlar und Linden, den 21.10.2019


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (15.05.2019)
enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH (24.04.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (23.04.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (21.05.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Schulservice (16.04.2019)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (30.04.2019)
Regierungspräsidium Gießen (24.05.2019)
Wasserverband Kleebach (06.05.2019)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (16.05.2019)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Bürger 1 (15.05.2019)
Bürger 2 (23.05.2019)
Bürger 3 (24.05.2019)
Bürger 4 (24.05.2019)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

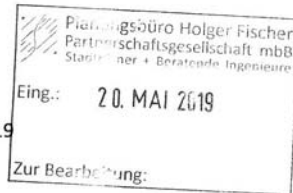
Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Herr Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Ihr Schreiben vom 10.04.2019
PTI 24, Bettina Klose
(0641) 963-7195
15.05.2019
Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“



Sehr geehrter Herr Adler,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 22.11.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden und uns an der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Wawretschka

i.A.

Bettina Klose

Hausanschrift
Telefon
Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

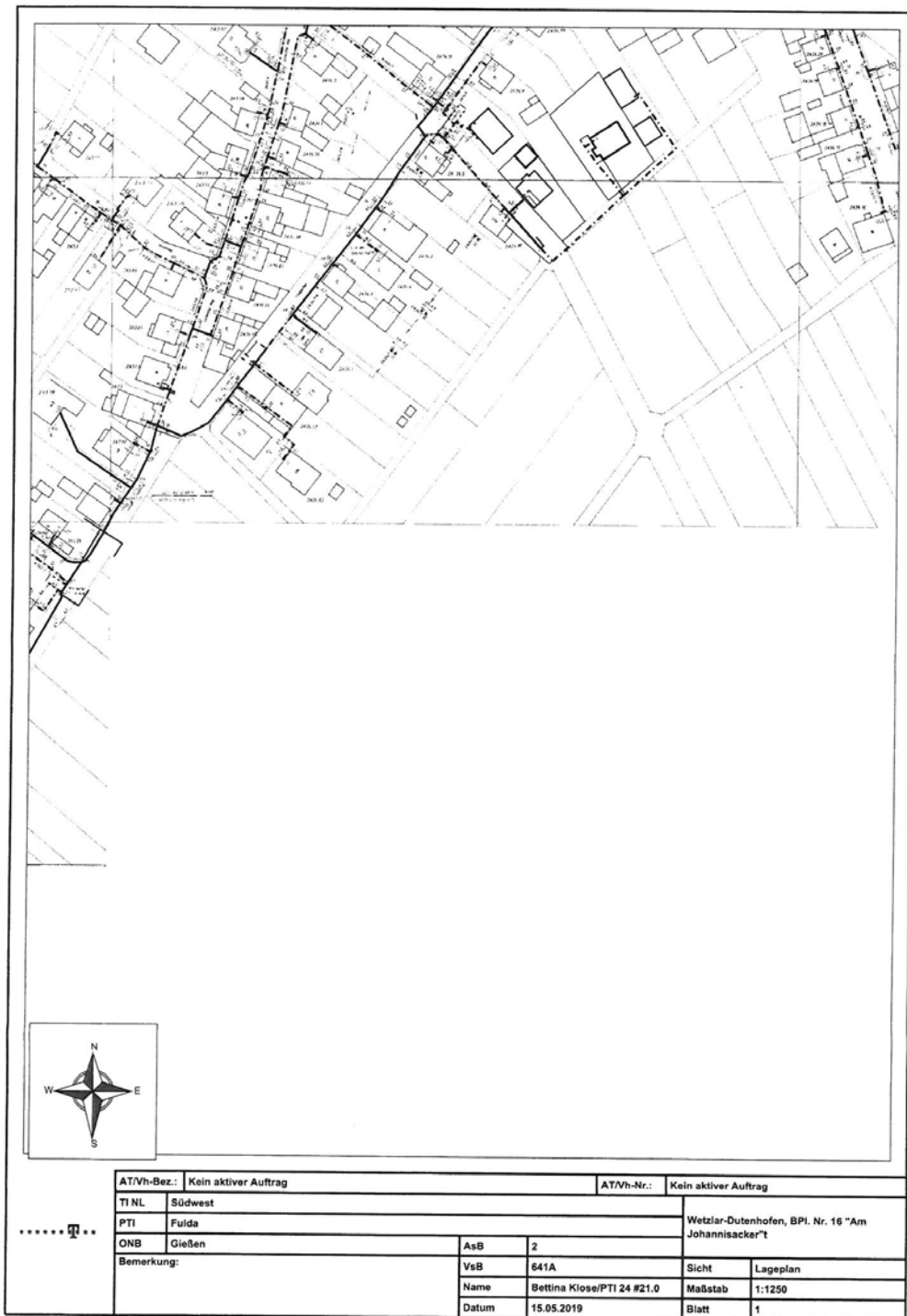
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)
Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (15.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH in der angesprochenen Stellungnahme vom 22.11.2016 vorgebrachten allgemeinen Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

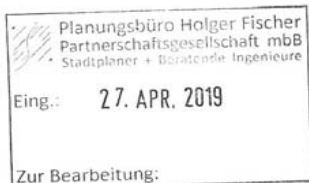


Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH



enwag • energie- und wassergesellschaft mbH • Postfach 2680 • 35536 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



enwag
eine Idee lebenswerter

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar

Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
24. April 2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“
Stellungnahme zu Ihrer Email vom 8. April 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Abteilungen Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung Dutenhofen „Am Johannisacker“.

1. Bitte beachten Sie, dass von Seiten der Stromversorgung ein Grundstück für die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von 2,50 m x 3,60 m benötigt wird.
2. Die Entscheidung über die Mitverlegung einer Erdgasleitung steht noch aus.

Wir bitten Sie in Zukunft die Bauleitplanungen nicht mehr als Email zu versenden, sondern auf dem Postweg.

Wenn Sie Fragen haben, ist Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbH

cc Herr Hofmann

enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH (24.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festlegung des konkreten Standortes und der entsprechend erforderlichen Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 "Am Johannisacker"**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB i.V.m §13b und §13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir verweisen zunächst auf unsere Stellungnahme vom 25.11.2016.
2. In der Stellungnahme haben wir eine Darstellung gefordert, inwiefern das der Stadt Wetzlar, im Regionalplan Mittelhessen 2010, zugestandene Siedlungsflächenkontingent bereits ausgeschöpft ist. Eine entsprechende Darstellung fehlt in der vorliegenden Planung.
3. Zusätzlich zu der bereits in 2016 befürchteten Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die Ausgleichsplanung, wurde das Plangebiet mehr als verdoppelt und auf 2,5 ha ausgeweitet. Zusammen mit den Ausgleichsflächen und der Fläche für das Regenrückhaltebecken summiert sich der landwirtschaftliche Flächenverlust auf rund 3 ha.
4. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a ist begrenzt auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist unseres Erachtens nicht zulässig.
5. Aus Sicht der Belangwahrung Landwirtschaft wird der vorliegenden Planung nicht zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2019-04-23
Aktenzeichen:
24.1-30.06.2 Am
Johannisacker, Wetzlar-
Dutenhofen
Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-arl@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
10.04.2019
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (23.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird in Kapitel 5.2 für die Stadt Wetzlar für den Zeitraum 2002 bis 2020 aus raumordnerischer Sicht ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von 62 ha angegeben, der gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-7 als errechneter Flächenbedarf den Maximalwert darstellt, der nicht überschritten werden darf. Dieser Wert wird auch unter Berücksichtigung der größeren Baugebietsentwicklungen im zugrunde gelegten Zeitraum nicht erreicht.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der grundsätzlichen Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar baulich entwickelt werden. Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes gegenüber einer wenn auch nur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben. Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da lediglich der unmittelbare Ortsrandbereich städtebaulich entwickelt werden soll.

Im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung kann somit ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Bauplätzen für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung im Stadtteil Dutenhofen geleistet werden. Der Bereich des Plangebietes grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohnbebauung am Ortsrand und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind.

Die für den erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Flächen mit geplanten Streuobstpflanzungen werden im Übrigen nicht vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Auf beiden Flächen wird zwar die bestehende Ackerfläche zu einer Streuobstwiese umgenutzt. Beide Flächen sind zusammen jedoch nur rd. 0,14 ha groß und umfassen künftig auch den Baumbestand umgebene Grünlandflächen. Schließlich werden die Flächen innerhalb des eigentlichen Plangebietes bislang überwiegend als beweidetes Grünland genutzt. Auf einzelnen Flurstücken befinden sich zudem Streuobstbestände. Mithin ist davon auszugehen, dass durch die städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet der Landwirtschaft keine Flächen herausgehobener Bedeutung entzogen werden.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sind vorliegend gegeben, da der Bebauungsplan über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Feinststeuerung der zulässigen Nutzungen Wohnnutzungen auf Flächen vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 10.000 m². Hierbei gilt als Grundfläche die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO und somit der Anteil, der nach der festgesetzten Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dieser Anteil beträgt vorliegend rd. 5.900 m² und liegt innerhalb des zulässigen Umfangs. Zudem wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes wird gegenüber einer wenn auch nur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben. Im Einzelnen wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen.



Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Bauvorhaben: Bauleitplanung B-Plan Nr. 16 'Am Johannisacker'
in Wetzlar, Gemarkung Dutenhofen, Flur-Flurstück 12-
140/22, 13-54/0, 13-55/0, 13-56/0, 13-57/0, 13-58/0, 13-
59/0, 13-60/0, 13-89/2, 13-90/0, 13-91/1, 13-93/0, 14-
11/1, 14-11/2, 14-12/0, 14-13/0, 14-22, 14-37/1, 14-38/1,
14-39/1, 14-145/1, 14-145/2, 14-146/1, 14-146/2, 14-
146/3, 14-146/4, 14-177/40, 14-178/40, 14-208/39, 21-
157/0

Bauherr: Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasserschutzgebiete, Gewässer

Bearbeiterin: Frau Köhler, Tel.: 06441 407-1748

1. Zu dem o.g. Vorhaben ist im Hinblick auf die wasserschutzrechtlichen Belange Folgendes festzustellen:
Im 2-stufigen Verfahren wurden wir bereits in 2016 in der 1.Stufe gehört (2016-BEW-23-026). Der Geltungsbereich wurde allerdings zu damals nun wesentlich erweitert.

Gewässer

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferandstreifen werden nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

3. Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

FD 26.2 Wasser-
und Bodenschutz
Datum:
21.05.2019
Unser Zeichen:
26/2019-BEW-23-008
Ansprechpartner(in):
Herr Craß
Telefon Durchwahl:
06441 407-2215
Telefax Durchwahl:
06441 407-1065
Gebäude Zimmer-Nr.:
D3.133
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
karl-heinz.craß@lahn-dill-
kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
10.04.2019
Ihr Zeichen:
Adler / Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (25.11.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Diwisch, Tel.: 06441 407-1743

4. Mit Schreiben vom 10.04.2019 hat das Planungsbüro Holger Fischer mitgeteilt, dass die o.g. Bauleitplanung mit einem erweiterten räumlichen Geltungsbereich erneut offen gelegt wird und im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung umgesetzt werden soll.

Eine erste Beteiligung zu dem o.g. Bebauungsplan, damals jedoch mit kleinerem Geltungsbereich, fand im Oktober und November 2016 statt, wozu wir mit Schreiben vom 08.11.2016 im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und den Bodenschutz bereits Stellung genommen haben.

Da die nun vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll und wesentliche Kernaussagen zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung nach wie vor fehlen, verweisen wir auf die im Juli 2014 veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“.

Aussagen zur Leistungsfähigkeit der weiterführenden Abwasserkanäle und der nachgeschalteten Mischwasserentlastungsanlagen sind in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht enthalten. Eine Ergänzung der Planungsunterlagen zu diesen Themen unter Beachtung der vorgenannten Arbeitshilfe halten wir für erforderlich.

Im Übrigen verweisen wir auf die Feststellung in der Stellungnahme vom 08.11.2016, wonach die Zuständigkeit für die ordnungsgemäße Abwasserableitung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 1 der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, liegt.

Eine entsprechende Beteiligung dieser Behörde halten wir für zwingend erforderlich.

5. Die Angaben zum Bodenschutz in den vorliegenden Planungsunterlagen halten wir für unzureichend. In den Planungsunterlagen werden die vorhandenen Böden mit hohem Nitrat- sowie Wasserrückhaltevermögen und somit als wertvoll für die landwirtschaftliche Nutzung beschrieben. Eine Bewertung dieser Eigenschaften im Hinblick auf die Landes- und Bundesvorgaben zur Reduzierung des Landverbrauches fehlt.

Die in den Planungsunterlagen als Begründung für diesen zusätzlichen Landverbrauch enthaltenen Ausführungen sind nicht ausreichend, da eine Variantenbetrachtung zur Findung anderer Bauerweiterungsflächen mit geringeren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen nicht belegt sind.

Die in der o.g. Stellungnahme enthaltenen Anforderungen wurden bei der vorliegenden Planung offenbar nicht berücksichtigt.

Im Hinblick auf das beschleunigte Bauleitplanungsverfahren und die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) halten wir jedoch folgende, bodenschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben für notwendig und bitten diese entsprechend in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden.
3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Vom Ingenieurbüro Zick-Hessler wurde bereits eine entsprechende Vorplanung zur Entwässerung des Plangebietes erarbeitet, die als Grundlage für die weitere Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie als Nachweis für die gesicherte Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB dient. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird nach gegenwärtigem Planungsstand ein Rückhaltevolumen von rd. 350 m³ erforderlich; die gedrosselte Ableitung ist auf den natürlichen Abfluss zu begrenzen. Der Bebauungsplan setzt für die nördlichen Teilflächen des vom eigentlichen Baugebiet nach Südosten hin abgesetzten Flurstückes 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14) entsprechend der Vorplanung zur Entwässerung eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ fest, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 10/2013) ist das Plangebiet nicht als Erweiterungsfläche enthalten. Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen in der öffentlichen Wegeparzelle geplanten Schmutzwasserkanal an zwei verschiedenen Stellen an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Einzelne Grundstücke werden direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Schmutzwassermenge wurde gemäß Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ berechnet.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen sind in der Stellungnahme vom 24.05.2019 im Hinblick auf die Entwässerung und die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Übrigen keine Bedenken geäußert worden, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.

4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Altlasten/Bodenverunreinigungen

Bearbeiter: Herr Craß, Tel.: 06441/407-2215

6. Im Fachinformationssystem „FIS-AG“ sind auf den betroffenen Grundstücken keine schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) eingetragen.
7. **Fazit:** Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen, Hinweise und die bodenschutzrechtlichen Anforderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Michael Kipper
Abteilungsleitung

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Bodenschutzes werden insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken im Plangebiet sowie durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die hinter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurückbleibt, berücksichtigt und entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Übrigen beinhaltet der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag bereits umfangreiche Ausführungen zur Berücksichtigung der abwägungserheblichen Belange des Bodenschutzes in der Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorgebrachten Hinweise zum Bodenschutz mit der Nr. 2 bis 4 wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wird in der Begründung zum Bebauungsplan bereits entsprechend dargelegt, dass im Stadtteil Dutenhofen anderweitige Flächen für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes derzeit nicht zur Verfügung stehen. Zudem werden die Flächen innerhalb des eigentlichen Plangebietes bislang überwiegend als beweidetes Grünland genutzt. Auf einzelnen Flurstücken befinden sich zudem Streuobstbestände. Mithin ist davon auszugehen, dass durch die städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet der Landwirtschaft keine Flächen herausgehobener Bedeutung entzogen werden. Der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes wird gegenüber einer wenn auch nur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes daher im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Einzelnen wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen;
Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 10.04.2019 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Schulträgers keine grundsätzlichen Bedenken gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung bestehen.

1. In Abhängigkeit von der weiteren demographischen Entwicklung wird zu gegebener Zeit zu prüfen sein, wie ggf. bei steigenden Schüler- und Klassenzahlen die Beschulung der Grundschülerinnen und -schüler durch bauliche Maßnahmen an der Grundschule in Dutenhofen oder durch Regelungen der Schulbezirkssatzung sichergestellt werden kann.
2. Bei der weiteren Verkehrsplanung bitten wir außerdem darauf zu achten, dass durch ausreichend breite Gehwege die Verkehrssicherheit für die künftigen Grundschülerinnen und -schüler auf dem Schulweg gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sanger

Fachdienst
Schulservice
Datum:
16. April 2019
Unser Zeichen:
34.1 – sä (BLP)
Ansprechpartner/in:
Herr Sanger
Telefon Durchwahl:
06441/407-1346
Telefax Durchwahl:
06441/407-1054
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 2.061
Telefonzentrale
06441/407-0
E-Mail:
Wolfram.saenger@lahn-dill-
kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
10.04.2019
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Schulservice (16.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal im Bebauungsplan über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur die zur Herstellung der geplanten Wohnstraßen erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt hingegen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 10.04.2019
Datum 30.04.2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, STT Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 13b und § 13a (29 Nr. 1 und § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

- Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine ge-**

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>
T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (30.04.2019)

Beschlussempfehlungen**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.****Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

sonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/19
Dokument Nr.: 2019/268521

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Adler/Gerhard
10.04.2019

Ihre Nachricht vom:

Datum: 24. Mai 2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ im Stadtteil
Dutenhofen

Verfahren nach § 13b in V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 10.04.2019, hier eingegangen am 10.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleit-
planung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

1.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Allgemeines Wohngebiet auf einer
Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha vorbereitet werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die
Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt
den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirt-
schaft*, überlagert mit einem *VBG für besondere Klimafunktionen* dar.

Gegenüber dem Planentwurf im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1
BauGB im November 2016 wurde der Geltungsbereich mehr als verdoppelt
(seinerzeit nur 1 ha, siehe hierzu meine Stellungnahme vom 8.12.2016).

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen (24.05.2019)

Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden
Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch nicht in städti-
schem Eigentum, sondern im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers. Gleichwohl
folgt die Baugebietsentwicklung den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt
Wetzlar.

Nachdem in 2016 etwa 14 Baugrundstücke realisierbar gewesen wären, können mit dem jetzigen Entwurf bis zu 36 Wohnbaugrundstücke bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Der zwischenzeitliche Flächenenerwerb durch die Stadt Wetzlar ermöglicht es, dass der Siedlungskörper jetzt im Südosten direkt an den Ortsrand von Dutenhofen anschließt und in Richtung Westen kompakt erweitert werden kann. Damit wird ein Kritikpunkt in meiner o.a. Stellungnahme entkräftet, der die seinerzeitige lückenhafte Siedlungsentwicklung bemängelte.

Das vollständige städtische Flächeneigentum innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet auch eine Vermeidung von längerfristigen Baulücken.

Die gegenwärtig zahlreich vorhandenen Baulücken in Dutenhofen und anderen Wetzlarer Stadtteilen lassen sich in überwiegender Anzahl durch gegenläufige Interessen bzw. fehlender Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer nicht für den Wohnungsbau mobilisieren (Baulückenkataster wird von der Stadt geführt).

Die Stadt führt dieses Argument auch an um die nachrangige Entwicklung – bzw. den (vorläufigen) Verzicht einer Siedlungsentwicklung innerhalb des im RPM 2010 im Westen von Dutenhofen festgelegten *Vorranggebiet Siedlung Planung* (vgl. Ziel 5.2-3 RPM 2010) zu begründen.

Die Begründung zum Planentwurf i.V. mit der ausführlichen Darlegung der städtischen Siedlungsplanung und deren praktischer Umsetzung im Rahmen der Gemeindebefragung (im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen 2020) ist nachvollziehbar und ausreichend.

Die raumordnerischen Belange hinsichtlich der Überplanung der *Vorbehaltsgebiete (VBG) für Landwirtschaft bzw. des VBG für besondere Klimafunktionen* wurde auch für den erheblich erweiterten Geltungsbereich nachvollziehbar abgewogen (siehe Seiten 6 und 8 - 9 der Begründung zum B-Plan). Die klimatische Funktion des Plangebietes als Kaltluftentstehungsfläche wird in der Begründung zwar nicht thematisiert, aufgrund der für diese Funktionserfüllung geringen Fläche und der, sich an dem Ortsrand orientierenden Entwicklung des Baugebietes kann der Bewertung, dass keine maßgeblichen Funktionen berührt werden (S. 6 der Begründung), gefolgt werden.

Im Ergebnis ist der Planentwurf mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

2. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

3. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

4. Aus Sicht des Dezernates kann dem BP-Entwurf unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

Die Trasse für die Ableitung des Niederschlagswassers bis zum Regenrückhaltebecken und vom Regenrückhaltebecken bis zum Welschbach, einschließlich des Auslaufbauwerks, ist im Bebauungsplan auszuweisen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281

Nachsorgender Bodenschutz:

5. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisungen unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Zu 4: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt für Teilflächen des vom eigentlichen Baugebiet nach Südosten hin abgesetzten Flurstückes 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14) entsprechend der diesbezüglich erarbeiteten Vorplanung eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ fest, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der vorgesehene Verlauf der Zuleitung sowie das Auslaufbauwerk befinden sich jeweils auf Flurstücken, die sich als Wege- bzw. Grabenparzellen im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden. Während für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan über die Festsetzung entsprechender Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, bedarf es für die Zuleitung sowie für das Auslaufbauwerk auf den städtischen Flurstücken 143 und 169 grundsätzlich keiner ausdrücklichen bauplanungsrechtlichen Sicherung. Das Erfordernis einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Genehmigung bleibt unberührt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

6. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.
Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.
7. Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.
Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.
8. Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

9. Zu dem o.g. Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

10. Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

11. Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; ein entsprechender Hinweis wurde bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

12.

Bezugnehmend auf das o. g. Vorhaben nehme ich aus Sicht der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz wie folgt Stellung:

Bei dem o. g. Vorhaben sollen etwa 2,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche verbraucht werden. Dabei handelt es sich gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 um Flächen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete sind generell mit besonderem Gewicht innerhalb der Abwägung zu berücksichtigen, haben somit also relativen Vorrang. Wenn also von der Raumnutzung abgewichen werden soll, die durch das Vorbehaltsgebiet hervorgehoben wird, ist dafür eine besondere Begründung zu erbringen.

Jegliche Auseinandersetzung mit der örtlichen Agrarstruktur und bodenspezifischen Aspekten (Ertragsmesszahl, Bodenfunktionsbewertung, Ertragspotential usw.) fehlt jedoch. Dabei ist gerade im Bereich der Stadt Wetzlar durch eine stetig anwachsende Wohn- und Gewerbebebauung ein hoher Flächendruck vorhanden.

Weiterhin stellt sich die Frage, warum ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden soll, während ein Vorranggebiet Siedlung Planung planerisch nicht ausgeschöpft wird. Die Planung einzig und allein aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zu lenken, erscheint aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nicht als ausreichende Argumentation.

Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft setzt sich die Planung nur unzureichend mit der örtlichen Agrarstruktur auseinander und wird demnach mit erheblichen Bedenken gesehen.

Auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes erscheint es sehr bedenklich, wertvolle Böden mit gutem Nitratrückhaltevermögen und hohem Ertragspotential zu verbrauchen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, in welcher Art und Weise die geplante Versiegelung der Flächen ausgeglichen werden soll.

Sollte die Planung dennoch zur Umsetzung gelangen, sollen anstehende Kompensationsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Umsetzung kommen

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

13.

Wie auf Seite 18 der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker „ vom Planungsbüro aufgeführt, liegen die Flächen für das Regen-

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt in Dutenhofen ausschließlich am südwestlichen Ortsrand ein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dar. Der Bereich des Plangebietes ist dagegen als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert durch die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. So sollen die im Regionalplan ausgewiesenen *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* zwar die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern, unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulich, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* jedoch auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist insbesondere aufgrund der aktuellen vergleichsweise extensiven Nutzung als Grünland und Pferdekoppel nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 am südwestlichen Ortsrand von Dutenhofen ein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dargestellt. Die hier regionalplanerisch sowie gemäß den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang grundsätzlich möglichen Siedlungserweiterungsflächen sind jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse allenfalls in einem längerfristigen Zeitrahmen zu sehen und nicht dazu geeignet, den nachgewiesenen Bedarf an der Bereitstellung von bedarfsorientierten Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung kurzfristig zu decken. Demgegenüber steht die vollständige eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen im Bereich des vorliegenden Plangebietes als Voraussetzung für die kurzfristige Schaffung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung sowie die nunmehr bereits seit einigen Jahren angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die auch bereits entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar vorgesehen ist.

Der grundsätzlichen Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar baulich entwickelt werden.

rückhaltebecken sowie die Ausgleichsflächen im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

Die Notwendigkeit einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde für die im LSG befindlichen Flächen ist vom Planungsbüro ebenfalls erwähnt.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

14.

Forstliche Belange werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da lediglich der unmittelbare Ortsrandbereich städtebaulich entwickelt werden soll. Im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung kann somit ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Bauplätzen für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung im Stadtteil Dutenhofen geleistet werden. Der Bereich des Plangebietes grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohnbebauung am Ortsrand und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind.

Die für den erforderlichen biotopschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen Flächen mit geplanten Streuobstpflanzungen werden im Übrigen nicht vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Auf beiden Flächen wird zwar die bestehende Ackerfläche zu einer Streuobstwiese umgenutzt. Beide Flächen sind zusammen jedoch nur rd. 0,14 ha groß und umfassen künftig auch den Baumbestand umgebene Grünlandflächen. Schließlich werden die Flächen innerhalb des eigentlichen Plangebietes bislang überwiegend als beweidetes Grünland genutzt. Auf einzelnen Flurstücken befinden sich zudem Streuobstbestände. Mithin ist davon auszugehen, dass durch die städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet der Landwirtschaft keine Flächen herausgehobener Bedeutung entzogen werden. Der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes wird gegenüber einer wenn auch nur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken im Plangebiet sowie durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die hinter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurückbleibt, berücksichtigt und entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Zu 13 und 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Wasserverband Klee bach



Wasserverband Klee bach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + beratende Ingenieure

Eing.: 08. MAI 2019

Zur Bearbeitung:

Ihr Zeichen: Adler / Gerhard
Ihre Nachricht vom: 10.04.2019
Unser Zeichen: buß-rüb
Auskunft erteilt: Frau Buß
Telefon: 0641/9506-114
Telefax: 0641/95066114
E-Mail: kbuss@zmvw.de
Datum: 06.05.2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Johannisacker"

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unsere Stellungnahme vom 06.12.2016 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn die Entwässerung des Plangebietes, wie vorgesehen, im Trennsystem erfolgt und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlage eingeleitet wird. In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 10-2013) ist das Plangebiet **nicht** als Erweiterungsfläche enthalten.
2. In den angrenzenden öffentlichen Parzellen (südliche Wegparzellen am geplanten Baugebiet in der Plankarte 1 und westliche Wegparzelle an geplanter Ausgleichsfläche in der Plankarte 2) sind folgende verbandseigene überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Klee bach betroffen:
 - Verbandskanal von Münchholzhausen nach Dutenhofen (WK 0620, Welschbachsammeler): DN 1000 Stahlbeton
 - Schachtbauwerke

Die ungefähre Lage unserer Anlagen ist aus dem beigelegten Bestandsplan ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die genaue Lage durch einen Ortsvergleich festzustellen ist.

Die in grün dargestellten Sammelleitungen für Abwasser befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

Die Trasse des Verbandskanals ist im **Bereich von 3,00 m** beiderseits der Rohrachse absolut frei zu halten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitung nicht zulässig.

...

Hausanschrift:
Teichweg 24
35359 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

Postanschrift:
Postfach 11 14 20
35359 Gießen
E-Mail: info@zmvw.de
Internet: www.zmvw.de

Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Jörg König
Stellv. Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Udo Schöffmann

Bankverbindung:
Sparkasse Gießen
IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

Wasserverband Klee bach (06.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungssystem und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird nach gegenwärtigem Planungsstand ein Rückhaltevolumen von rd. 350 m³ erforderlich; die gedrosselte Ableitung wird auf den natürlichen Abfluss begrenzt. Der Bebauungsplan setzt für Teilflächen des vom eigentlichen Baugebiet nach Südosten hin abgesetzten Flurstückes 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14) eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ fest, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die angrenzend zum Verlauf der Trassen von bestehenden Entsorgungsleitungen im Bebauungsplan zeichnerisch vorgesehenen Anpflanzungen weisen durch die ausschließlich symbolhafte Festsetzung einen hinreichenden räumlichen Schutzabstand auf. Die Lage des Verbandskanals innerhalb der Wegeparzelle westlich des Teilgeltungsbereiches der Plankarte 2 wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Dies ist insbesondere für die geplante Anpflanzung von Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenze und der geplanten Anpflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche zu beachten. Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Wasserverband möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Entwässerungsplanung und Bauausführung zu beteiligen. Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist die Abteilung Abwasser,

Herr Eberhard Schmidt, ☎ 0641 / 9506-115.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß
Kerstin Buß

Anlage

Lageplanausschnitt WK 0620 im Bereich Dutenhofen

Maßstab 1:500

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + Beratende Ingenieure

Eing.: 20. MAI 2019

Zur Bearbeitung:

Ihr Zeichen: Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 10.04.2019
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zwmw.de
Datum: 16.05.2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“

Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand 14.03.2019) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans, aufgestellt von Planungsbüro Holger Fischer in Linden, bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung (zusätzlicher Wasserbedarf) unsererseits keine Bedenken.
2. Im Bereich der örtlichen Wasserverteilung und -speicherung werden unsere Belange nicht berührt, da diese Aufgabe von der Stadt Wetzlar durchgeführt wird.
3. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans (Ausgleichsfläche Flur 14, Flurstück-Nr. 22) befinden sich unsere Fernleitung 1.1 DN 500 GG sowie ein paralleles Steuerkabel (PMbc 4 x 2 x 0,8).
4. Unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung ist mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß Abs. 8 einschließlich Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß Abs. 7 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) im Bebauungsplan darzustellen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufzunehmen.
5. Die Fläche – jeweils 4,00 m beiderseits der Wasserleitung – bitten wir mit dem Planzeichen 15.5 der der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ im Bebauungsplan einzutragen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufzunehmen.
6. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bitten wir als „Nachrichtliche Übernahme“ gemäß § 9 (6) BauGB folgenden Text aufzunehmen:

Im Bereich des 8,00 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) – jeweils 4,00 m beiderseits der Rohrachse – dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichten von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Hausanschrift: Techweg 24 35395 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zwmw.de Internet: www.zwmw.de	Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Christian Somogyi 35359 Gießen Stellv. Verbandsvorsitzender: Bürgermeister a. D. Ulrich Künz	Handelsregister: Amtsgericht Gießen HRA 2484 Steuer-Nr.: 020 226 80117	Bankverbindung: Sparkasse Gießen IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 Sparkasse Marburg Biedenkopf IBAN: DE75 5335 0000 0000 0250 03
---	---	--	---	--

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (16.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Der Verlauf der bestehenden Fernwasserleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem werden im Bereich des beidseits der Rohrachse mit einer Breite von insgesamt 8,0 m verlaufenden Schutzstreifens, wie angeregt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.
Im Bereich des v. g. Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsleiters erlaubt.

Wir beziehen uns hierbei auf Abschnitt 6. Des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1.

7. Im 8,00 m breiten Schutzstreifen der Fernleitung 1.1 ist deshalb zweifelsfrei zu klären, ob der Betrieb der Fernwasserleitung mit möglichen Aufgrabungen für Leitungsreparaturen oder -erneuerungen dem angestrebten Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ entgegensteht.
8. Der Beginn von Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist unbedingt unserer Arbeitsvorbereitung Süd (Volker Hoos: 0641/9506-201; Dennis Euler: 0641/9506-188) rechtzeitig - d. h. mindestens zwei Wochen vor Baubeginn - anzuzeigen, damit die Lage unserer Anlagen angegeben und die eventuell erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können.

Ansonsten werden die Belange des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat mit gleicher Post der Magistrat der Stadt Wetzlar erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

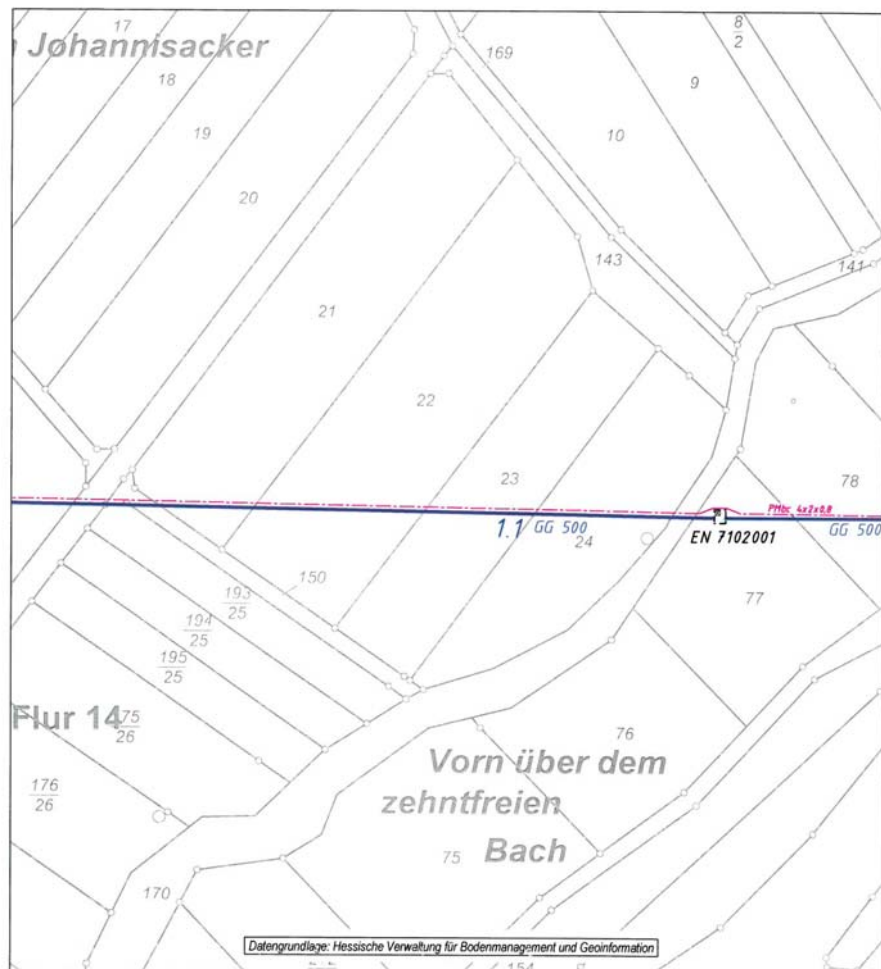
Anlage
Lageplankopie vom 10.04.2019, 11:31 h
M 1:1.000

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Fernwasserleitung quert die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ im südwestlichen Anschluss an die für die Errichtung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens vorgesehene Fläche. Diese Flächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als artenreiches Grünland zu entwickeln und in extensiver Form zu pflegen. Festsetzungen, die dem Betrieb und der Unterhaltung der Fernwasserleitung grundsätzlich entgegenstehen könnten, werden demnach nicht getroffen.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Berücksichtigung bei der Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



**Zweckverband
Mittelhessische Wasserwerke**

Teichweg 24
35396 Gießen
Telefon (0641)9506-0
Telefax (0641)9506-197

Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

Hinweis: Die eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht wiedergegeben. Besonders die gestrichelte Darstellung einer Leitung (ungesicherte Lagedarstellung) deutet lediglich deren Vorhandensein an, ohne Aussage über ihre Lage zu treffen. Dieses gilt insbesondere für Anschlussleitungen.

Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer deshalb über die tatsächliche Lage der Leitungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Suchschachtungen, örtliche Erkundungen usw.) selbst zu informieren.

In der Nähe von Trinkwasserleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.

Lageplan

Maßstab 1 : 1000

Gebiet:

WETZLAR - Dutenhofen

am 10.04.19 um 11:31
erstellt durch.....

Datenpfad: V:\DATA\DU\SUBI

Auszug-ID: DU-SB-10042019113132

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!

Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.

Anlage zum Schreiben Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Betreff:

Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung

Von: Kontaktformular Bauleitplanung [<mailto:grischa.wunderlich@wetzlar.de>]
Gesendet: Mittwoch, 15. Mai 2019 07:58
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Name:



Telefonnummer:

Ihre Nachricht:

1. Ich erhebe gegen oben genannten Bebauungsplan in folgenden Punkten Einspruch Verkehrswege Erschließung: Die an das Gebiet anschließenden Strassen (Unterster Weg, Grohgasse, Rosenweg, Am Rotacker, Bachmorgen) in die Hauptrichtungen Giessen, Wetzlar, Autobahn und Bundesstrasse sind bereits jetzt aufgrund ihrer Fahrbahnbreite und dem ruhenden Verkehr nicht in der Lage den Verkehr aufzunehmen. Weite Bereiche sind praktisch nur als Einspurig zu betrachten, da eine Begegnung von zwei Fahrzeugen nicht möglich ist. Die Sicherheit von Fussgängern ist auch nicht gewährleistet, da teilweise kein abgetrennter Fussweg oder dieser deutlich unter einem Meter ist. Die geplanten Wohneinheiten dürften zu rund 80 zusätzlichen Fahrzeugen und dem entsprechenden Versorgungsverkehr führen. Da auch von der Planung der Strassen und des Regenrückhaltebeckens von einer weiteren Erschließung auszugehen ist, ist dies Verkehrstechnisch nicht mehr zu akzeptieren.
2. Ausgleich Natur: Die geplanten Ausgleichsflächen stehen in keinem räumlichen Zusammenhang mit der Bebauungsfläche und können nichts ausgleichen, da sie bereits aktuell die gleiche Naturfunktion wie die bestehenden Flächen erfüllen.
3. Notwendigkeit des Bebauungsgebietes: Die Notwendigkeit des Bebauungsgebietes ist auch nicht gegeben, da noch genug erschlossene Bauflächen im Bereich Richtung Münchholzhausen vorhanden sind. Hier hat es die Stadt Wetzlar nur versäumt ihre baurechtliche Planung ordentlich zu machen. Mit einer Baupflicht nach 15 Jahren und der Begrenzung der Grundstücksgläche pro Wohneinheit wäre bei der Ausweisung der Fläche einer unnötigen Flächenverschwendung und Zersiedlung entgegen gewirkt worden. Diese in anderen Kommunen üblichen Massnahmen greifen auch nicht übermässig in die Eigentumsrechte ein.

Bürger 1 (15.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die äussere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße Kleegarten, die bis auf die Höhe des geplanten Baugebietes entsprechend erweitert wird sowie über einen Anschluss an die Straße Unterster Weg im Westen und ergänzend auch über die Straße Grohgasse im Nordosten. Die verkehrstechnische Erschließung beruht entgegen der zunächst vorgesehenen Erschließungsvariante, die dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde lag und der zunächst vorgesehenen Lage und Grösse des Plangebietes entsprach, nicht mehr auf der Errichtung einer einzelnen Stichstraße mit Wendeanlage, sondern ermöglicht eine Durchbindung der geplanten Verkehrsflächen zwischen den Straßen Kleegarten und Unterster Weg. Hierbei wird nicht verkannt, dass es im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen wird. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen Verkehrsmengen über insgesamt drei weiterführende innerörtliche Verkehrswege grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist. Die Verkehrsmengen bewegen sich auch künftig sich in einem normalen Belastungsbereich für Wohngebiete (Verkehrsstärke von weniger als 400 Kfz/h). Die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs im unmittelbaren Umfeld des geplanten Wohngebietes stellt insofern keine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung der Straßenanlieger dar, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen ist.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass jedenfalls ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Hiervon unabhängig wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplan der erforderliche biotopschutzrechtliche Ausgleich geregelt, da der auf einzelnen Flurstücken im Bereich des geplanten Baugebietes vorhandene Streuobstbestand als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden daher für den erforderlichen funktionalen biotopschutzrechtlichen Ausgleich entsprechende Flächen für die Neupflanzung von Obstbäumen in der Gemarkung Dutenhofen in den Bebauungsplan aufgenommen (Plankarte 2 und 3) und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festgesetzt. Maßgeblich ist demnach ausschließlich der funktionale Ersatz für entfallende Streuobstbestände.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Wetzlar besteht seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Stadt Wetzlar nicht gerecht werden kann, da sie nicht über Baugrundstücke in der benötigten Anzahl verfügt. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar umfasste zum Zeitpunkt Oktober 2016 bereits über 300 Bauplatzinteressenten und weist derzeit sogar über 520 Bauplatzinteressenten auf (Stand Oktober 2018). Demgegenüber verfügt die Stadt Wetzlar selbst derzeit über keinen veräußerbaren Bauplatz. Für die von der Stadt Wetzlar veräußerten Grundstücke gilt zudem eine Bauverpflichtung von drei Jahren. Gleichzeitig existieren nach dem Baulückenkataster der Stadt Wetzlar 461 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, die sich alle in Privateigentum befinden (Stand September 2018). Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang jedoch nur begrenzt erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten. Jedoch wurden seit dem Zeitpunkt Oktober 2016 zumindest etwa 21 Baulücken einer Bebauung zugeführt.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auch die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Um das Oberzentrum Wetzlar im interkommunalen Wettbewerb auch künftig als attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten auszurichten und um Abwanderungen ins Umland zu verhindern, benötigt die Stadt Wetzlar kurzfristig verfügbare Baugrundstücke. Im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung kann nunmehr ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Bauplätzen für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung im Stadtteil Dutenhofen geleistet werden. Der Bereich des Plangebietes grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohnbebauung am Ortsrand und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind.

Für die Planung spricht in der Abwägung im Übrigen auch die vollständige eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen im Bereich des vorliegenden Plangebietes als Voraussetzung für die kurzfristige Schaffung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung sowie die nunmehr bereits seit einigen Jahren angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die auch bereits entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar vorgesehen ist.

Betreff:

Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung

Von: Kontaktformular Bauleitplanung [<mailto:grischa.wunderlich@wetzlar.de>]

Gesendet: Donnerstag, 23. Mai 2019 22:30

An: Wunderlich, Grischa

Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“

Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Name:



Ihre Nachricht:

Einspruch gegen den derzeitigen Bauleitplanentwurf des Bebauungsplan Nr.16 „Am Johannisacker“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit legen wir Einspruch zu der Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“
hier: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
ein, bis folgende Punkte geklärt sind:

1. 1. Straßenkosten
Wer trägt die Erschließungskosten?
In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es unter Punkt 14 Kosten : „Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten für das Wohngebiet „Am Johannisacker“ werden von einem privaten Vorhabenträger übernommen. Einzelheiten werden darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag gemäß §11BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt.“
Was bedeutet dies für die direkten Anwohner?
Auf Nachfrage am 15.05.2019 auf dem Bauamt wurde uns gesagt, dass der Vorhabenträger die Kosten übernehmen müsse und die direkten Anwohner nicht daran beteiligt werden.
Wir bitten dies schriftlich in den Entwurf aufzunehmen, damit sichergestellt ist, dass nicht nur voraussichtlich, sondern auch tatsächlich keine Kosten für die Stadt Wetzlar und in Folge dessen auf die Anwohner zukommen können.

Bis dahin widersprechen wir ausdrücklich jeglicher Kostenbeteiligung an dem privaten
Bebauungsprojekt.

2. 2. Gehweg

Bürger 2 (23.05.2019)

Beschlussempfehlungen**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Wie bereits zutreffend festgestellt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von einem privaten Vorhabenträger übernommen, wobei die diesbezüglichen Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt werden. Im Einzelnen wird demnach unter anderem bestimmt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, die Erschließung, d.h. Straße, Wasser, Kanal, in dem für die geplante Nutzung erforderlichen Umfang zu erbringen. Die Gemeindestraßen werden zu diesem Zweck auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt. Unverzüglich nach dem Endausbau und der Abnahme der neuen Verkehrsflächen durch die Stadt Wetzlar überträgt der Vorhabenträger sodann kostenfrei das Eigentum an diesen Verkehrsflächen an die Stadt Wetzlar.

Hiermit möchten wir darauf hinweisen, dass weder aus dem Bebauungsplan noch aus der Begründung deutlich hervorgeht ob - und in welcher Form - ein Gehweg eingeplant ist. Dies ist ein wichtiger Punkt, da es der Schulweg unserer Kinder ist.

Anmerkung: Laut den Mitarbeitern des Ordnungsamtes im Zusammenhang mit der Parksituation in der Lindengasse/Grohgasse wurde uns mitgeteilt, dass in Dutenhofen eine Bürgersteigbreite von 1,40m einzuhalten ist (nach Rücksprache des Ordnungsamtsmitarbeiters mit seiner Dienststelle).

Mit freundlichen Grüßen

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal im Bebauungsplan über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur die zur Herstellung der geplanten Wohnstraßen erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt hingegen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.

Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

35582 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 24. Mai 2019		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

DATUM
23. Mai 2019

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir widersprechen der Darstellung im Abschnitt „Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ im Dokument „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 –Am Johannisacker–“. Dort heißt es „Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen“. Die Straße „Unterster Weg“ ist schon jetzt durch die Anbindung an das Neubaugebiet überlastet und es kommt regelmäßig zu Blockierungen im Bereich der Sparkasse Dutenhofen. Durch am Straßenrand parkende Autos ist ein reibungsloses Durchfahren der Straße schon jetzt praktisch nicht möglich. Baufahrzeuge können die Straße unmöglich für die Anfahrt ins geplante Baugebiet benutzen. Der „Unterster Weg“ ist außerdem ein offizieller Schulweg und ist teilweise nicht ausreichend mit Bürgersteigen ausgestattet, so dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auch eine erhöhte Gefährdung der Schulkinder gegeben ist.
2. Die Grundschule Dutenhofen stößt bereits jetzt an ihre räumlichen Grenzen. Um einen Teil der dringend benötigten Klassenräume zu schaffen, wird noch in diesem Jahr ein vorübergehender Anbau auf den ohnehin schon kleinen Schulhof errichtet, was wir schon jetzt als Zumutung für die Kinder verstehen. Weiterhin möchten wir noch bemerken, dass die Nachfrage an Betreuungsplätzen in der Elterninitiative „Betreute Grundschule Dutenhofen“ bereits jetzt das Angebot übersteigt. Beide Problematiken werden durch das geplante Baugebiet weiter verschärft werden und verschlechtern die Attraktivität des Wohnorts Dutenhofen.
3. Abschließend möchten wir bemerken, dass wir jegliche entstehende Kosten für gegenwärtige Anlieger in angrenzenden Wohngebieten ablehnen und gehen davon aus, dass diese der Investor übernimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 3 (24.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße Kleegarten, die bis auf die Höhe des geplanten Baugebietes entsprechend erweitert wird sowie über einen Anschluss an die Straße Unterster Weg im Westen und ergänzend auch über die Straße Grohgasse im Nordosten. Die verkehrstechnische Erschließung beruht entgegen der zunächst vorgesehenen Erschließungsvariante, die dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde lag und der zunächst vorgesehenen Lage und Größe des Plangebietes entsprach, nicht mehr auf der Errichtung einer einzelnen Stichstraße mit Wendeanlage, sondern ermöglicht eine Durchbindung der geplanten Verkehrsflächen zwischen den Straßen Kleegarten und Unterster Weg. Hierbei wird nicht verkannt, dass es im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen wird. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen Verkehrsmengen über insgesamt drei weiterführende innerörtliche Verkehrswege grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist. Die Verkehrsmengen bewegen sich auch künftig sich in einem normalen Belastungsbereich für Wohngebiete (Verkehrsstärke von weniger als 400 Kfz/h). Die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs im unmittelbaren Umfeld des geplanten Wohngebietes stellt insofern keine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung der Straßenanlieger dar, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen ist.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises wurde jedoch in der entsprechenden Stellungnahme zum vorliegenden Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass seitens des Schulträgers in Abhängigkeit von der weiteren demografischen Entwicklung geprüft wird, wie bei gegebenenfalls steigenden Schüler- und Klassenzahlen die Beschulung durch bauliche Maßnahmen oder Regelungen der Schulbezirkssatzung sichergestellt werden kann.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits zutreffend festgestellt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von einem privaten Vorhabenträger übernommen, wobei die diesbezüglichen Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt werden. Im Einzelnen wird demnach unter anderem bestimmt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, die Erschließung, d.h. Straße, Wasser, Kanal, in dem für die geplante Nutzung erforderlichen Umfang zu erbringen. Die Gemeindestraßen werden zu diesem Zweck auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt. Unverzüglich nach dem Endausbau und der Abnahme der neuen Verkehrsflächen durch die Stadt Wetzlar überträgt der Vorhabenträger sodann kostenfrei das Eigentum an diesen Verkehrsflächen an die Stadt Wetzlar.

Betreff:

Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung

Von: Kontaktformular Bauleitplanung [<mailto:grischa.wunderlich@wetzlar.de>]

Gesendet: Freitag, 24. Mai 2019 22:18

An: Wunderlich, Grischa

Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“ Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Name:



Ihre Nachricht:

Einspruch gegen den derzeitigen Bauleitplanentwurf des Bebauungsplan Nr.16 "Am Johannisacker Wetzlar / Dutenhofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Wunderbar, was für ein Projekt für Mensch, Tier und Umwelt Ein privater Investor / Vorhabenträger , der es sich zum Ziel gemacht hat , neuen Wohnraum zu schaffen, den Immobilienmarkt zu stärken, zum Gemeinwohl .
Wunderbar auch, daß alle Punkte abgeklärt sind, nichts dagegen spricht.
Vielleicht gäbe es die ein oder andere Gesetzeslücke, die dem Laien verborgen ist. oder dem entgegen zu sprechen im Allgemeinen die finanziellen Mittel fehlen.
2. Wunderbar auch, daß den Tieren, der Luft und dem Wasser, allgemein der Umwelt genüge getan wird. Tiere sind ja zum Glück umsiedelbar, Bäume, Nistkästen sind geplant, die den gewohnten Lebensraum ersetzen sollen. Bauvorhaben zum Schutz der Tiere nicht zur Brut- und Nistzeit, wenn doch, dann gibt es auch hier natürlich zum Wohl der Tiere entsprechende Maßnahmen. Alles ist ersetzbar , man muss nur die richtige Einstellung dazu haben, und die Gutachten richtig lesen. Dann ist alles wunderbar - die Entscheidungsträger sitzen am längeren Hebel. Wunderbar ist der offene Bebauungsplan, von dem ich hoffe, daß zumindest die Bauhöhe eingehalten wird, was auch nicht immer der Fall war und es Überschreitungen gegeben hat. Aber auch hier wird dem ganzen Genüge getan.
3. Da kann man wohl nichts dagegen tun, als den Brocken zum Wohle des Bürgers und der Immobilienbranche zu schlucken .
Schön, daß es Ausgleichsflächen für alles mögliche gibt.
Schön, daß, wenn diese bebaut wurden, es hoffentlich wieder Ausgleichsflächen für die Ausgleichsflächen gibt.
Dieses Schreiben wird bei den Verantwortlichen keinen großen Eindruck hinterlassen, aber ich denke, Meinungsäußerung ist doch erlaubt .

Bürger 4 (24.05.2019)

Beschlussempfehlungen**Zu 1 bis 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

4. Wie es in der Bekanntmachung heißt, kommen auf die Anlieger keine Kosten zu, diese werden von dem privaten Vorhabenträger getragen.

Daher erheben wir Einspruch gegen den derzeitigen Bauleitplanentwurf des Bebauungsplan Nr.16 "Am Johannisacker Wetzlar / Dutenhofen hier Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. §3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13b und § 13a Absatz 2 Nr.1 und §13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, bis folgende Punkte geklärt sind:

1. Straßenkosten

Erschließungskosten

5. Im Bebauungsplan heißt es unter Punkt 14 Kosten:
Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten für das Wohngebiet "Am Johannisacker" werden von einem privaten Vorhabenträger übernommen. Einzelheiten werden darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt. Daraus geht hervor, daß die direkten Anwohner nicht an den Kosten beteiligt werden. Somit bitten wir darum, das schriftlich in den Bebauungsplan mit einzubinden, damit sicher gestellt ist, das nicht nur voraussichtlich, sondern auch tatsächlich KEINE Kosten für die Stadt Wetzlar und in Folge natürlich für die Anwohner zukommen können.

2. Gehweg

6. auch möchten wir darauf hinweisen, daß weder aus dem Bebauungsplan, noch aus der Begründung hervor geht, ob und in welcher Form ein Gehweg geplant ist

Mit freundlichen Grüßen

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits zutreffend festgestellt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von einem privaten Vorhabenträger übernommen, wobei die diesbezüglichen Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt werden. Im Einzelnen wird demnach unter anderem bestimmt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, die Erschließung, d.h. Straße, Wasser, Kanal, in dem für die geplante Nutzung erforderlichen Umfang zu erbringen. Die Gemeindestraßen werden zu diesem Zweck auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt. Unverzüglich nach dem Endausbau und der Abnahme der neuen Verkehrsflächen durch die Stadt Wetzlar überträgt der Vorhabenträger sodann kostenfrei das Eigentum an diesen Verkehrsflächen an die Stadt Wetzlar.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal im Bebauungsplan über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur die zur Herstellung der geplanten Wohnstraßen erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt hingegen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.