



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	11.08.2010	1860/10 - I/646
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.08.2010	5.5	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	24.08.2010	1	
Bauausschuss	30.08.2010	2	
Stadtverordnetenversammlung	06.09.2010	6	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 401 „Karl-Kellner-Ring Nordost“
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Verkleinerung B-Plan (ohne Maßstab) und Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

- 1.1 Die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - wird als Hinweis gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan berücksichtigt.
- 1.2 Die Anregungen des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel Mitte – Süd e.V. werden, soweit sie dem Bebauungsplan entgegenstehen, zurückgewiesen.
- 1.3 Die Anregungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH werden als gegenstandslos zurückgewiesen.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 401 „Karl-Kellner-Ring Nordost“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.3 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 10.08.2010

gez. Semler

Begründung:

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24.02.2010 den Bebauungsplan Nr. 401 „Karl-Kellner-Ring Nordost“ als Entwurf beschlossen und gleichzeitig verfügt, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt und die Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Ebenso wird auf die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Um die Öffentlichkeit angemessen zu beteiligen ist die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 401 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2010 bis einschließlich 19.04.2010 erfolgt. Die Offenlage wurde form- und fristgerecht am 08.03.2010 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2010 von der Offenlegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 20.04.2010 gebeten.

Während der Offenlage wurden die Planunterlagen von zwei Bürgern eingesehen. Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden nicht abgegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen fristgerecht lediglich vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) und vom Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. abgegeben. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat erst nach Fristablauf mit Schreiben vom 09.07.2010 Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird trotzdem in der Abwägung berücksichtigt.

Abwägungsbeschlüsse:

1.1. Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – vom 17.03.2010

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 17.03.2010 wie folgt zum Bebauungsplan Stellung genommen:

"Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

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

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

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie, nach Abschluss der Arbeiten um die Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit, Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleistungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für umgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport ggf. auch die Entschärfung und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen."

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wird als Hinweis gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt.

Begründung:

Auch wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan im eigentlichen Sinne keine Eingriffe in den Boden vorbereitet werden, hat die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes eine wichtige Hinweis- und Warnfunktion. Aus diesem Grund wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1. BauGB ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wird inkl. Plananlage in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Die Stadt Wetzlar als Träger der Bauleitplanung wird so der gebotenen Sorgfaltspflicht gerecht.

1.2 Stellungnahme Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. vom 13.04.2010

Der Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e. V. hat mit Schreiben vom 13.04.2010 wie folgt zum Bebauungsplan Stellung genommen:

"Grundsätzlich begrüßen wir die Absicht der Stadt Wetzlar im Hinblick auf den Erhalt und die Förderung der Attraktivität der Kernstadt die in den beigefügten textlichen Festsetzungen erwähnten Nutzungen (Ziffer 2 a-d) weitgehend auszuschließen.

Dieser Ausschluss ist aus unserer Sicht geeignet, einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des Einzelhandels in den Erdgeschoßlagen dieses Bereiches zu leisten bzw. Neuansiedlung und Wiedernutzung von Ladenlokalen zu fördern.

Begrüßt wird ebenfalls die Stärkung der Wohnnutzung im Plangebiet zum Zwecke der Belebung der Kernstadt.

Überdacht werden sollten allerdings die in beschränktem Umfang als Ausnahme vorgesehene Zulassung von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen. Derartige Einrichtungen sind nach unserer Überzeugung geeignet, zumindest, wenn sie in den Untergeschossen zugelassen werden, ihr unmittelbares Umfeld negativ zu beeinflussen, wenn auch ungewollt, einen Trading-down-Effekt zu erzeugen."

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel Mitte – Süd e.V. werden soweit, sie dem Bebauungsplan entgegenstehen, zurückgewiesen.

Begründung:

Die Stellungnahme des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel Mitte – Süd e.V. ist, die Ausnahmeregelungen für eine beschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen betreffend, durchaus nachvollziehbar. Allerdings kann der Anregung nicht entsprochen werden. Vergnügungsstätten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässig. Für alle anderen Gebietskategorien der BauVO gilt das nicht. Vergnügungsstätten sind dort entweder nur als Ausnahme oder unter Vorbehalten zulässig. Das bedeutet, dass Vergnügungsstätten wesentlicher Bestandteil eines Kerngebietes sind und von daher ihr Totalausschluss dazu führen kann, dass der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt ist und der Bebauungsplan rechtlich anfechtbar wird.

1.3 Stellungnahme Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 09.07.2010

Die Deutsche Telekom hat mit Schreiben vom 09.07.2010 nach Fristablauf zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

„Wir bitten, unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten, die Verkehrsflächen an die vorhandenen, umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland anzupassen, so dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH werden als gegenstandlos zurückgewiesen.

Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf einen bebauten innerstädtischen Gebietsbereich. Er trifft lediglich Festsetzungen über die Art und den Umfang der in diesem Bereich zulässigen Nutzungen. Verkehrsflächen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom ist von daher als gegenstandlos zurückzuweisen.

Von Seiten der beteiligten städtischen Ämter hat das Amt für Umwelt und Naturschutz in seiner Stellungnahme auf das Altflächenkataster und auf die Altablagerung „Lahnaltarm, Schleusenkanal, Dillarm“, die an das Gebiet des Bebauungsplanes angrenzt hingewiesen. Dieser Anregung wurde entsprochen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan kann unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.3 einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen werden. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, weil durch die nachrichtliche Übernahme des Hinweises, dass das Plangebiet als eine Verdachtsfläche mit kriegsbedingter Kampfmittelbelastung einzustufen ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu führen.