



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	06.06.2007	0476/07 - I/206
--------------------------	------------	-----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.06.2007	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	19.06.2007	3	
Bauausschuss	25.06.2007	3	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2007	6	

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 271 „Blankenfeld“, 4. Änderung, Stadt Wetzlar  
- Entwurfsbeschluss -**

### Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)

Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) im M 1:1.000, Entwurf

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 271 "Blankenfeld", 3. Änderung  
im M 1:1.000, Änderungsbereich

Textfestsetzungen

Begründung

Umweltbericht mit Bestandsplan

Integrierter Grünordnungsplan

### Beschluss:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ wird als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 30.05.2007

gez. Beck

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2006 die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ beschlossen.

Für das Gebiet „Blankenfeld“ in Wetzlar gibt es bereits seit 1984 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ sind 1988, 1993 und 1999 rechtskräftig geworden. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine bauliche Erweiterung der im Geltungsbereich gelegenen Friedrich-Fröbel-Schule zu ermöglichen.

Die Friedrich-Fröbel-Schule ist eine gebundene Ganztagschule für Praktisch Bildbare und Körperbehinderte. Das Schulgebäude am Standort „Blankenfeld“ wird seit 1984 genutzt. Das Raumprogramm der Friedrich-Fröbel-Schule ist auf die Unterrichtung von 100 Schülerinnen und Schülern in 12 Klassen ausgerichtet. Das vorhandene Raumangebot ist auf Grund gestiegener Schülerzahlen nicht mehr ausreichend. Einige Fachräume wurden bereits in Klassenräume umgewidmet und zur Behebung der akuten Raumnot im Oktober 2004 3 Pavillons auf dem Schulgelände aufgestellt, in denen sich weitere Klassenräume befinden.

Um die angespannte räumliche Situation zu verbessern, plant der Lahn-Dill-Kreis als Schulträger eine Erweiterung der Friedrich-Fröbel-Schule im Südosten des bestehenden Schulgebäudes. Nach der Realisierung des Erweiterungsbaus sollen die Pavillons wieder abgebaut werden. Die Planungen des Lahn-Dill-Kreises sehen einen über die bisher festgesetzte Baugrenze hinausgehenden Anbau sowie eine Änderung der Geschosszahl (von 1-geschossig auf 1- bis 2-geschossig) vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 27. Dezember 2006 bis einschließlich 12. Januar 2007 und wurde form- und fristgerecht am 18. Dezember 2006 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes erfolgte im Rahmen einer mündlichen Erörterung am 18. Dezember 2006 im Neuen Rathaus der Stadt Wetzlar. Die Einladung erfolgte mit Schreiben vom 21. November 2006. Zusätzlich bzw. anstelle einer Teilnahme an dem Erörterungstermin haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Die Ergebnisse des Erörterungstermines wurden in einem Protokoll dokumentiert. Das Protokoll wurde an die Teilnehmer versandt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Erörterungstermines am 18. Dezember 2006 und/oder in Form einer schriftlichen Stellungnahme die nachfolgend angeführten Anregungen vorgebracht.

Für das Regierungspräsidium Gießen (RP Gießen) wurden die Belange der betroffenen Dezernate von einer Vertreterin der Koordinierungsstelle vorgetragen, die zugleich eine schriftliche Gesamtstellungnahme des RP Gießen vorgelegt hat. Der Einfachheit halber wird nachfolgend auf die Gesamtstellungnahme vom 18. Dezember 2006 Bezug genommen.

**Dez. 41.1 – Grundwasserschutz/Wasserversorgung des RP Gießen** weist in der Gesamtstellungnahme darauf hin, dass örtlich zu überprüfen ist, ob die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Laut Auskunft der **enwag** (telefonische Anfrage des Planungs- und Hochbauamtes vom 30. März 2007) ist die Löschwasserversorgung des Planungsgebietes uneingeschränkt gewährleistet und rechnerisch nachgewiesen.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

**Dez. 41.5 – Altlasten des RP Gießen** weist in der Gesamtstellungnahme darauf hin, dass im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind. Im Bereich des Grundstückes der Friedrich-Fröbel-Schule befinden sich gemäß ALTIS keine entsprechenden Flächen. Die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - ist in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten im ALTIS nicht vollständig sind. Es wird daher empfohlen, weitere Informationen, z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Nach Auskunft des **Amtes für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar** (Stellungnahme vom 29.11.2006) sind in dem von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplanes weder Altablagerungen, Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht aufgenommen worden.

**Dez. 44 – Bergaufsicht des RP Gießen** weist in der Gesamtstellungnahme darauf hin, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 2 Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der Bergaufsicht nicht bekannt.

Bei den geplanten Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Eine nachrichtlich übernommene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu ehemals bergbaulichen Tätigkeiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 ist bereits im Vorentwurf der 4. Änderung enthalten gewesen.

Ein Hinweis zum Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) ist ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Eine Kopie der Gesamtstellungnahme des RP Gießen ist an den Lahn-Dill-Kreis als Schulträger weitergeleitet worden.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** teilt in der Stellungnahme vom 7. Februar 2007 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist daher auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) erforderlich.

Ein Hinweis ist in die Begründung und in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Eine Kopie der Stellungnahme ist an den Lahn-Dill-Kreis weitergeleitet worden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Unmittelbare Anwohner der Friedrich-Fröbel-Schule haben sich schriftlich (Eingang der Stellungnahme beim Planungs- und Hochbauamt: 9. Januar 2007) zum Bebauungsplan-Vorentwurf geäußert.

Der im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehene Abstand der Bebauungsgrenze von 10 Metern zu den südöstlichen Nachbarn, zu denen die Unterzeichner der Stellungnahme gehören, wird als zu gering erachtet.

Des Weiteren wird angeführt, dass bei einer 2-geschossigen Bauweise direkt hinter dem Grundstück der Unterzeichner eine Beeinträchtigung in der Sicht und der Sonneneinstrahlung erwartet wird.

Die Unterzeichner bitten darum, die vorgesehene Bepflanzung oder sonstigen Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen mit ihnen abzustimmen.

Eine Rücknahme der Baugrenze kann auf Grund des Raumprogramms der Schule und der hieraus resultierenden notwendigen Größe des Erweiterungsbaus nicht erfolgen.

Die Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise soll künftige Erweiterungen bei Bedarf auch in der Gebäudehöhe ermöglichen. Aktuell ist für den Erweiterungsbau der Friedrich-Fröbel-Schule keine 2-geschossige Bauweise vorgesehen.

Eine Veränderung bzw. Beeinträchtigung in der Sicht ist für die Anlieger zu erwarten, da im Bereich der bisherigen Grünfläche (Wiese mit Bäumen) im Südosten des Schulgrundstückes ein Baukörper entsteht. Unerwünschte Beschattungswirkungen sind gleichwohl nicht zu erwarten.

Eine Abstimmung der konkreten Bepflanzung mit den unmittelbaren Anliegern kann im Rahmen der Freiflächenplanung zum Erweiterungsbau erfolgen. Im Bebauungsplan-Entwurf ist an der unmittelbaren Grenze zu den östlich bzw. südöstlich gelegenen Nachbargrundstücken bereits eine Fläche von 10 m Breite zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Vorhandene Lücken entlang der Grundstücksgrenzen sind durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu schließen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Sichtschutz sind nicht erforderlich. Lärmschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. In der Schalltechnischen Untersuchung zur Bebauungsplanänderung vom 20.11.2006 ist nachgewiesen, dass bei einer Schulnutzung außerhalb der Ruhezeiten, d. h. in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl vor als auch nach der Umsetzung des

Bauvorhabens an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Dem Lahn-Dill-Kreis wurde eine Kopie der Stellungnahme zugeleitet.

In Abstimmung mit dem Lahn-Dill-Kreis und dem seitens des Lahn-Dill-Kreises beauftragten Architekturbüro ist vorgesehen, die Entwurfsplanung zum Erweiterungsbau den Anliegern im Rahmen eines Informationsabends in der Friedrich-Fröbel-Schule noch vor der Offenlage des Bebauungsplanes vorzustellen.

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.