



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	16.05.2008	0913/08 - I/353
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	26.05.2008	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.06.2008	5	
Bauausschuss	05.06.2008	4	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2008	7	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 271 „Blankenfeld“, 4. Änderung
- Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

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

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

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

Textfestsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Umweltbericht mit Bestandsplan

Integrierter Grünordnungsplan

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse

1.1 Die Hinweise des Dezernates 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Gießen werden berücksichtigt.

- 1.2 Die Hinweise des Dezernates 44 - Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3 Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – Regierungspräsidium Darmstadt werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4 Die Anregungen der Abteilung Bildung und Liegenschaften - Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises werden zurückgewiesen.
- 1.5 Der Hinweis der Deutschen Telekom AG, T-Com wird berücksichtigt.
- 1.6 Die Anregungen von Bürger 1 werden zurückgewiesen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 271 „Blankenfeld“, 4. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.6 einschließlich der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung und des Umweltberichtes gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
 - 2.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 (GVBl. S.102) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 21.05.2008

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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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 an die Teilnehmer versandt wurde.

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Hinweise seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit war keine inhaltliche Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sind lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen und ein Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung in die Begründung und in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 und die Offenlegung des Entwurfes einschließlich Begründung sowie des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 4. Juli 2007 beschlossen.

Die Offenlegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. Juli 2007 bis einschließlich 20. August 2007 und wurde form- und fristgerecht am 7. Juli 2007 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juli 2007 von der Offenlegung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 24. August 2007 gebeten.

Während der Offenlage wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung von 1 Bürger eingesehen. Anregungen und Hinweise haben 7 Eigentümer von Grundstücken (im Folgenden Bürger 1 genannt), die unmittelbar an das Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule angrenzen, in einem gemeinsamen Schreiben vom 16. August 2007 vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen (RP

Gießen), vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt, von der Abteilung Bildung und Liegenschaften des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises und von der Deutschen Telekom AG, T-Com abgegeben.

Abwägungsbeschlüsse:

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

Entgegen der Gesamtstellungnahme des RP Gießen vom 18. Dezember 2006 zum Vorwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, in der ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass sich nach der Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), in dem alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind, im Planungsraum keine solchen Flächen befinden, wurden in der Gesamtstellungnahme vom 21. August 2007 zum Entwurf konkrete Grundstücke sowohl im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 „Büblingshausen“ (rechtskräftige 4. Änderung) genannt, die als Altstandorte gemäß ALTIS einzustufen sind.

Im Einzelnen sind dies im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 die Objekte Franzenburg 49, Im Amtmann 3-5, Im Amtmann 6, Blankenfeld 31, Blankenfeld 68, Am Pflingstwäldchen 57B und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 „Büblingshausen“ die Objekte Wiesenau 15, Wiesenau 19 und Frankfurter Straße 89. Da dem Dezernat 41.4 des RP Gießen zur umwelttechnischen Beurteilung der vorgenannten Altstandorte nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann seitens des Dezernates 41.4 keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum, z. B. über die Wirkungspfade *Boden-Mensch*, *Boden-Nutzpflanze*, *Boden-Grundwasser* erfolgen.

Aus diesem Grunde sollten die genannten Altstandorte in Form einer historischen Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewertet werden. Das Ergebnis ist Dezernat 41.4 zur Prüfung vorzulegen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Dezernates 41.4 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen werden berücksichtigt.

Begründung

Das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar hat die in der Stellungnahme des Dezernates 41.4 angeführten Flächen aus dem Altflächenkataster im Rahmen einer historischen Nutzungsrecherche durch eine Auswertung der Bauakten überprüft. Hinweise auf mögliche Verdachtsflächen haben sich nicht ergeben, da es sich in der Regel um reine Wohnstandorte handelt, die ggf. nur als Firmenadressen angegeben waren. Das Objekt im Amtmann 6 wird weiterhin als Gewerbestandort genutzt und ist mithin nicht als Altstandort anzusehen.

Das Ergebnis der Recherche wurde Dezernat 41.4 des RP Gießen, wie in der Stellungnahme gefordert, vorgelegt.

Der Änderungsbereich (Grundstück der Friedrich-Fröbel-Schule) gehört nicht zu den Verdachtsflächen.

Dezernat 44 - Bergaufsicht des RP Gießen (Beschluss 1.2)

In der Gesamtstellungnahme des RP Gießen vom 21. August 2007 wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme des Dezernates 44 im Schreiben des RP Gießen vom 18. Dezember 2006 inhaltlich aufrechterhalten wird. Demnach liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 2 Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage der 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.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Dezernates 44 - Bergaufsicht des RP Gießen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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 Bebauungsplanänderung enthalten gewesen.

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt (Beschluss 1.3)

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen - Regierungspräsidium Darmstadt teilt in der Stellungnahme vom 9. August 2007 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung ist bereits zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in die Textfestsetzungen und in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Dem Lahn-Dill-Kreis als Schul- und Vorhabenträger liegt die inhaltlich identische Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 7. Februar 2007 zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung bereits vor.

Abteilung Bildung und Liegenschaften - Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises (Beschluss 1.4)

Die Abteilung Bildung und Liegenschaften - Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises regt in der Stellungnahme vom 23. August 2007 an, die Festsetzungen zu den Dachformen im Bebauungsplan zu ändern. Für den geplanten Erweiterungsbau der Friedrich-Fröbel-Schule ist ein Flachdach vorgesehen, der Bebauungsplan lässt aber nur Sattel- und Walmdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zu.

Des Weiteren wird angeregt, das in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Rückhaltevolumen nochmals zu berechnen, da die Volumenangabe für den Erweiterungsbau zu hoch angesetzt ist.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen der Abteilung Bildung und Liegenschaften - Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises werden zurückgewiesen.

Begründung

Das Wohngebiet „Blankenfeld“ ist nahezu vollständig bebaut. Eine Änderung der Festsetzung zu den Dachformen zum jetzigen Zeitpunkt ist städtebaulich unerwünscht, um den entstandenen Gebietscharakter zu wahren.

Die genaue Berechnung des Rückhaltevolumens ist Teil der Entwurfsplanung zum Erweiterungsbau. Grundlage der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche durch den Erweiterungsbau, die erst in der endgültigen Entwurfsfassung festgelegt wird.

Deutsche Telekom AG, T-Com (Beschluss 1.5)

Die Deutsche Telekom AG, T-Com weist in der Stellungnahme vom 31. Juli 2007 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befinden und durch die Planung die Belange der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH berührt werden.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis der Deutschen Telekom AG, T-Com wird berücksichtigt.

Begründung

In die Begründung zum Bebauungsplan ist ein Hinweis zu den Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH aufgenommen worden.

Das mit dem Erweiterungsbau der Friedrich-Fröbel-Schule beauftragte Architekturbüro und der Lahn-Dill-Kreis als Schul- und Vorhabenträger haben je eine Kopie der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG einschließlich eines Lageplanes zu den Telekommunikationslinien erhalten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Bürger 1 (Beschluss 1.6)

Sieben Eigentümer von Grundstücken, die unmittelbar östlich bzw. südöstlich der Friedrich-Fröbel-Schule liegen, haben in einem gemeinsamen Schreiben vom 16. August 2007 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 Stellung genommen.

Zur Grenzbeplantung wird angeregt, den Abstandsstreifen zu den Grundstücken der Unterzeichner immergrün und dicht zu bepflanzen und das vorgesehene Pflanzenspektrum durch entsprechende winterfeste Gewächse ohne Laubabfall, z. B. Kirschlorbeer, zu erweitern. Entsprechende bestehende Bepflanzungen sollten mit eingebunden werden.

Zur Baugrenze wird vorgetragen, dass der vorgesehene Abstand der Baugrenze von 10 m zu den südöstlichen Nachbarn, zu denen die Unterzeichner gehören, als zu gering erachtet wird. Der Abstand der Baugrenze zu den südlichen Nachbarn beträgt 15 m.

Die Unterzeichner regen an, entweder einen Abstand der Baugrenze zu den südlichen und südöstlichen Nachbarn im Mittel von 12,50 m vorzusehen, oder den Abstand wenigstens zu den Grundstücken der Unterzeichner auf 12,50 m zu erhöhen.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen von Bürger 1 werden zurückgewiesen.

Begründung

Der von den Anliegern zur Grenzbeplantung vorgeschlagene Kirsch-Lorbeer (= Lorbeer-Kirsche - *Prunus laurocerasus*) enthält giftige cyanogene Glycoside. In den cyanogenen Glycosiden ist Blausäure chemisch gebunden, die bei Spaltung freigesetzt wird. Eine Festsetzung von *Prunus laurocerasus* zur Grenzbeplantung auf dem Schulgrundstück ist vor allem wegen der Gefährlichkeit für Kinder ausgeschlossen.

Andere für den Planungsraum grundsätzlich verwendbare immergrüne Arten wie *Ilex aquifolium* (Stechpalme) und *Taxus baccata* (Eibe) sind ebenfalls giftig. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Pflanzenliste wird daher nicht um *Prunus laurocerasus* oder die sonst genannten Arten ergänzt.

Eine Erhöhung des Abstandes zwischen der südöstlichen Baugrenze und den südöstlichen Nachbargrundstücken um 2,50 m auf 12,50 m würde zu einer Inanspruchnahme von Flächen führen, die für den nordwestlich des Neubaus vorgesehenen Schulhof benötigt werden. Auch wenn zugleich, wie von Bürger 1 angeregt, der Abstand zwischen der südlichen Baugrenze und den südlich gelegenen Nachbargrundstücken von 15,00 m auf 12,50 m reduziert würde, d. h. der geplante Erweiterungsbau als Ganzes um 2,50 m nach Südwesten verlagert würde, würde ein Teil der Fläche für den Schulhof verloren gehen. Eine Erhöhung des Grenzabstandes zu den südöstlichen Grundstücken ist auch aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich. Das im Rahmen der 4. Änderung erstellte Immissionsgutachten weist nach, dass die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die bereits bestehenden Nutzungen nach Errichtung des Erweiterungsgebäudes der Schule unterschritten werden. Auf der nordöstlichen Seite des Erweiterungsbaus werden zudem überwiegend Nebenräume untergebracht sein. Nach der Hessischen Bauordnung in der zur Zeit gültigen Fassung ist für den eingeschossigen Schulanbau nur ein Abstand von 3,00 m zur Nachbargrenze erforderlich. Der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 10,00 m ist somit bereits sehr großzügig bemessen.

Satzungsbeschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ kann unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.6 einschließlich der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung und des Umweltberichtes als Satzung beschlossen werden.

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 271 „Blankenfeld“ wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.