



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	13.05.2008	0901/08 - I/351
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.05.2008	5.2	
Ortsbeirat Nauborn	21.05.2008	4	
Magistrat	26.05.2008	5.8	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.06.2008	4	
Bauausschuss	05.06.2008	3	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2008	6	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf mit Begründung (Plan im M: 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Integrierter Grünordnungsplan mit Bestandsplan

Beschluss:

Dem Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“ im Stadtteil Nauborn wird als Entwurf zugestimmt.

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 13.05.2008

gez. Beck

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 10.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Heidegarten“ im Stadtteil Nauborn beschlossen.

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Schließung des Rewe-Marktes in der Ortsdurchfahrt von Nauborn. Aufgrund der Größe des Marktes, der damit verbundenen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der unzureichenden Stellplatzsituation strebt die Firma Rewe eine Standortverlagerung an, um auch künftig die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs an einem zentralen Standort für den Stadtteil Nauborn zu sichern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich planungsrechtlich durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Firma Hund) sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel – Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit Getränkeabteilung – entsprechend zu ordnen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 08.02.2008 bis einschließlich 25.02.2008 und wurde form- und fristgerecht am 01.02.2008 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 mit Schreiben vom 18.12.2007.

Hierin wurden diese gebeten, bis zum 31.01.2008 eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen Stellungnahme die nachfolgend angeführten Anregungen vorgebracht.

Dez. 41.2 Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz des RP Gießen weist in der Gesamtstellungnahme darauf hin, dass die Regelungen zum gesetzlichen Uferstreifen sowie die Überschwemmungsgrenze darzustellen sind und die Untere Wasserbehörde am Verfahren zu beteiligen ist.

Die erstgenannten Forderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 1 am Verfahren beteiligt.

Dez. 41.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte beim RP Gießen teilt mit, dass die neu zu bebauenden Flächen im Trennsystem zu entwässern sind und das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken abzuleiten ist. Die noch auszuarbeitenden Vorgaben sind in einem Antrag auf Einleitererlaubnis in den Wetzbach festzulegen.

Die Forderungen des Dez. 41.3 wurden an das Amt -66- zur weiteren Bearbeitung und Erledigung weitergeleitet.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** teilt in seiner Stellungnahme vom 18.12.2007 mit, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist; sollten sich jedoch Verdachtsmomente ergeben, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum**, teilt mit, dass im weiteren Verfahren die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen konkreter darzustellen sind und bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden sollen. Darüber hinaus empfiehlt die Abteilung die Pflege der Flächen M 1 und M 2 an einen Landwirt zu vergeben.

Die Flächen für den ökologischen Ausgleich sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die dazugehörigen Biotopwertbilanzierung sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Vergabe der Pflege der Flächen M 1 und M 2 sollen in einem Gespräch mit dem Ortslandwirt nach Abschluss des Verfahrens einer Lösung zugeführt werden.

Der **Hessen Forst „Forstamt Wetzlar“** bittet durch geeignete Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, dass in den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kein Wald im Sinne des § 1 Hessisches Forstgesetz sich entwickelt.

Die Bitte des Forstamtes Wetzlar wurde an das Amt -68- weitergeleitet mit dem Auftrag, die v. g. Flächen in das Flächenpflegekonzept der Stadt Wetzlar aufzunehmen, damit der Stellungnahme des Forstamtes entsprochen wird.

Die **Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar** weisen auf das noch vorhandene Biotopwertdefizit hin und fordern die Freihaltung der noch offenen Auenbereiche im Süden des Planungsraumes.

Darüber hinaus werden im Süden und Südwesten des Plangebietes zur besseren Einbindung des Baukörpers in die Landschaft Pflanzgebotsflächen gefordert sowie entlang der Kreisstraße eine alleeartige Bepflanzung mit großkronigen, einheimischen Laubbaumarten.

Hinsichtlich des Biotopwertdefizits und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wird auf den überarbeiteten Grünordnungsplan verwiesen. Die geforderten Pflanzgebotsflächen sowie die Baumallee wurden im B-Plan berücksichtigt.

Die **Deutsche Telekom** bittet um die Berücksichtigung folgender Belange:

- Die Verkehrsflächen so an die vorhandenen, umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH anzupassen, so dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

- Dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Belange der Deutschen Telekom wurden an das Amt -66- als Fachamt weitergeleitet, um die Koordinierung mit dem Straßenbau sowie den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu gewährleisten.

Mit Schreiben vom 31.01.2008 übermittelt das **Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg** Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelung wie folgt:

1. Nachweis der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der gesicherten äußeren Erschließung.
2. Herstellung einer neuen Anbindung.
3. Gewährleistung der Verkehrssicherheit.
4. Anbindung an den ÖPNV.
5. Zugangs- und Zufahrtsverbot entlang der Kreisstraße.
6. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang ...
7. Pflanzungen entlang der Kreisstraße.
8. Regelung der noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der L 3284 und des Baues des Fuß- und Radweges zwischen Laufdorf und Nauborn.

In der am 11.03.2008 gemeinsam mit dem ASV, dem Investor und den Vertretern der Stadt Wetzlar stattgefundenen Besprechung wurden die vorgenannten Punkte besprochen und ein Einvernehmen herbeigeführt. Die Punkte 1., 2., 3. und 7. werden durch den Investor übernommen. Die Punkte 4., 5. und 6. wurden in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die unter Punkt 8. angesprochene Ausgleichsthematik im Zusammenhang mit dem Bau des Fuß- und Radweges zwischen Laufdorf und Nauborn entlang der K 373 und der L 3053 wurde zwischenzeitlich in den Umweltbericht sowie den Grünordnungsplan übernommen und wird somit Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und entsprechend geregelt (Pflanzung wird durch ASV über eine Ausgleichsabgabe gem. § 6 KVO oder ggf. durch Zuordnung von Biotopwertpunkten eines Ökokontos abgelöst). Die Entsiegelung der alten Landesstraße – L 3284 – (Parz. 226/3) entfällt aufgrund der Überbauung durch den geplanten Einkaufsmarkt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurden Anregungen von Bürgern nicht vorgebracht.

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 von der Offenlage in Kenntnis gesetzt.