



Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 13
„Am Rotenberg“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: September 2014

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Grundflächenzahl.....	11
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	11
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Zulässige Haustypen.....	13
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	14
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
3.7	Verkehrsflächen	14
3.8	Öffentliche Grünflächen	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
4.2	Gestaltung von Doppelhäusern	15
4.3	Einfriedungen	15
4.4	Pkw-Stellplätze.....	15
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
7	Immissionsschutz.....	17
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	18
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	18
10	Altablagerungen und Altlasten.....	23
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	24
12	Denkmalschutz.....	25
13	Bodenordnung	25
14	Kosten.....	26
15	Verfahrensstand.....	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Wetzlar ist im Stadtteil Hermannstein nordöstlich der Großaltenstädter Straße und nordwestlich der Rotenbergstraße im Bereich „Am Rotenberg“ die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit insgesamt 104 Baugrundstücken auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand vorgesehen, um somit dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen. Flächeneigentümer ist gegenwärtig unter anderem die ROBERT BOSCH GMBH, die ihre Grundstücke an die BUDERUS IMMOBILIEN GMBH veräußern wird. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich insofern an, da der Bereich über Anbindungen an die Großaltenstädter Straße im Südwesten und die Rotenbergstraße im Osten erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung somit städtebaulich sinnvoll ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann. Die Baugebietsentwicklung ist in der im Juli 2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossenen Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen mit einer hohen Priorität enthalten und folgt den aktuellen gesamtstädtischen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar. Darüber hinaus wurden bereits im Jahr 1992 erste städtebauliche Konzeptionen erstellt und in der Folge ein Bebauungsplan-Vorentwurf in das frühzeitige Beteiligungsverfahren gegeben. Jedoch wurde insbesondere aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt noch andauernden Kalksteinabbaus in der östlich angrenzenden Grube „Roter Berg“ und den damit verbundenen Immissionen auch innerhalb des Plangebietes von einer städtebaulichen Entwicklung und der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes abgesehen. Da der Betrieb des angrenzenden Kalksteintagebaus jedoch seit Ende 2010 aufgegeben wurde und somit auch betriebsbedingte Sprengungen oder anderweitige emissionsträchtige Nutzungen nicht mehr erfolgen, kann nunmehr eine entsprechende Baugebietsentwicklung auf Basis eines neuen Planungs- und Erschließungskonzeptes mit einem angepassten räumlichen Geltungsbereich erfolgen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.bing.com/maps (03.06.14)

Schrägluftbild, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Baugebietsentwicklung geschaffen. Darüber hinaus wird die zugehörige Erschließung planungsrechtlich gesichert und aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen und entwässerungstechnischen Gründen ein Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) sowie eine Fläche für einen Kinderspielplatz als ergänzende öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in die Planung aufgenommen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 10, die Flurstücke 53/10 teilweise (tlw.), 95 tlw., 96 tlw. und in der Flur 26 die Flurstücke 267 tlw., 331 tlw. sowie in der Flur 27 die Flurstücke 1/4 tlw., 158 tlw., 117/3, 117/4 tlw., 117/5 tlw., 117/6, 118/2, 119/1, 119/2, 119/3, 120/1, 120/2, 121/1, 122/1, 154/1, 155/2 tlw., 155/3, 233. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Nutzflächen

Westen: Landwirtschaftliche Nutzflächen

Süden: Großaltenstädter Straße sowie Wohnbebauung im Bereich der Straße Birkenweg und der Rotenbergstraße

Osten: Landwirtschaftlicher Weg in der Verlängerung der Rotenbergstraße sowie ehemalige Grube „Roter Berg“ und Waldflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 9,56 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 6,6 ha, auf die Verkehrsflächen rd. 1,7 ha, auf die Ausgleichsfläche rd. 1,2 ha sowie auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im südlichen Bereich des Plangebietes rd. 0,06 ha. Das Höhenniveau des Plangebietes befindet sich zwischen rd. 177 m und 210 m über NN.

Bereich des Plangebietes in Richtung Südwesten



Eigene Aufnahme (07/2013)

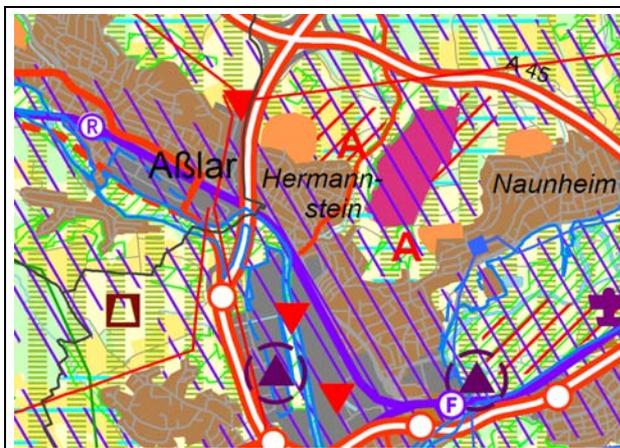
1.3 Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** bereits überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* festgelegt. Jedoch weicht die Festlegung im Regionalplan im östlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Maßstabsebene des Regionalplanes und der nicht parzellenscharfen Darstellung von den Grundstücksgrenzen und dem Zuschnitt des geplanten Wohngebietes ab, sodass die Ausweisung einer Teilfläche von rd. 4 ha auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt hier *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dar. Daher erfolgte am 09.08.2013 ein Abstimmungsgespräch bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen zu der Frage, inwiefern die geplante Ausweisung eines Wohngebietes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Regionalplan vereinbar ist.

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ein formales Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) nicht erforderlich ist, wenn die Stadt Wetzlar für den in Rede stehenden Bereich des Plangebietes von rd. 4 ha an anderer Stelle im Stadtgebiet Teilflächen eines *Vorranggebietes Siedlung (Planung)* im Sinne eines Flächentausches zurücknimmt. Hierfür kommt eine Teilfläche im Bereich „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ westlich des Plangebietes in Betracht, die vorrangig zurückgegeben werden könnte, da hier insbesondere aus immisionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit den bestehenden Emissionen aus Verkehrslärm eine städtebauliche Entwicklung auch perspektivisch nicht angestrebt ist und die Tauschflächen in ihrer Qualität, d.h. in Bezug auf ihre landwirtschaftliche Eignung und als „Funktionsersatz“ im Hinblick auf den Regionalen Grünzug vergleichbar mit der Fläche sind, die in Anspruch genommen werden soll. Da im Zuge des regionalplanerischen Flächentausches keine zusätzlichen Flächen für Siedlungszwecke neu ausgewiesen werden, sondern nur die Lage und Abgrenzung des bereits dargestellten Vorranggebietes geändert wird, ist insofern auch von einer Beeinträchtigung des im Bereich des Plangebietes bislang regionalplanerisch gesicherten Regionalen Grünzuges nicht auszugehen. Auch seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 51.1 – Landwirtschaft, Marktstruktur, werden bezüglich der beabsichtigten Änderung der Baugebietsentwicklung aus Sicht der Belange der Landwirtschaft vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen. Die mit der Verlagerung des Vorranggebietes verbundene regionalplanerische Rückführung der westlichen Flächen in der Gemarkung „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ in ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* wird begrüßt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Hinsichtlich des angrenzend bislang betriebenen Kalksteintagebaus kann festgehalten werden, dass der Betrieb hier Ende 2010 aufgegeben wurde. Neben dem im Regionalplan dargestellten (mittlerweile eingestellten) Abbau, ist in diesem Bereich jedoch noch ein *Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Lagerstätten* ausgewiesen. Diese Darstellung umfasst auch die für die Siedlungserweiterung vorgesehene Fläche. Da jedoch auch perspektivisch nicht mit einer weiteren Nutzung der Lagerstätte zu rechnen ist, der Rohstoff in diesem Bereich weitgehend ausgebeutet ist und auch die Rekultivierungsplanung für den Tagebau eine Verfüllung und eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Folgenutzung vorsieht, ist davon auszugehen, dass der geplanten Baugebietsentwicklung bergbauliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem überwiegend im Eigentum der ROBERT BOSCH GMBH oder der Stadt Wetzlar und sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar als Wohngebiet entwickelt werden. Zudem hat die HEIDELBERGER SAND UND KIES GMBH im angrenzenden Bereich des ehemaligen Steinbruchs den Abbau eingestellt; Informationen, dass innerhalb des vorliegenden Plangebietes künftig ein möglicher Abbau gegebenenfalls auch von anderen Betreibern erwogen wird, liegen nicht vor. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass beim Abbau von Kalkstein regelmäßig ein in räumlicher Nähe gelegenes Zementwerk erforderlich ist; dies ist vorliegend nicht gegeben. Bei möglichen Sprengungen ist üblicherweise auch ein entsprechender Mindestabstand zur Wohnbebauung erforderlich, der vorliegend bereits durch die bestehende Bebauung unterschritten sein dürfte.

Schließlich handelt es sich bei der regionalplanerischen Ausweisung als Vorbehaltsgebiet um einen sog. Grundsatz der Raumordnung, der zwar mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist, aber insofern einer kommunalen Abwägungsentscheidung grundsätzlich zugänglich ist. Demnach wird der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes gegenüber einem allenfalls planerisch gesicherten Rohstoffabbau im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben, zumal weder konkrete Absichten eines künftigen Abbaus in diesem Bereich bestehen, ein künftiger Abbau durch die südlich angrenzend bereits bestehende Bebauung und deren Schutzbedürftigkeit ohnehin immissionsschutzrechtliche Bedenken aufwirft und schließlich die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar vor dem Hintergrund der berührten, aber grundsätzlich der Abwägung zugänglichen Grundsätze der Raumordnung (Ziffer 6.5-1 und 6.5-2) eine Entwicklung als Wohngebiet zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland im Stadtteil Hermannstein vorsehen.

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar zum Teil bereits als *Wohnbaufläche (geplant)* sowie im Übrigen als *Landwirtschaftliche Fläche* dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Das Planziel der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbaufläche* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Wetzlar hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahr 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden. Grundstücke, die lediglich Nachverdichtungspotenzial aufweisen, z.B. durch Grundstücksteilung oder eine rückwärtige Bebauung, wurden nicht in das Baulückenkataster aufgenommen, da diese Flächen nicht ohne weiteres verfügbar sind oder erschlossen werden können.

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 wies vor der Vermarktung des Baugebietes „Rasselberg“ 315 Bauplatzinteressenten auf (Stand: Dezember 2013). Demgegenüber verfügt die Stadt Wetzlar über 55 der insgesamt 59 Bauplätze im Bereich „Rasselberg“, Kernstadt, die derzeit an Bauwillige veräußert werden. Für die von der Stadt Wetzlar veräußerten Grundstücke im Baugebiet „Rasselberg“ gilt eine Bauverpflichtung von drei Jahren. Gleichzeitig existieren nach dem **Baulückenkataster** der Stadt Wetzlar 540 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, von denen sich 538 in Privateigentum und zwei in städtischem Besitz befinden (Stand: Dezember 2013). Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nicht erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten. Gegenwärtig werden daher weitere Maßnahmen, wie z.B. Förderprogramme geprüft, um private unbebaute Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen zu können.

Im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Wetzlar gibt es keine größeren **Brachflächen**, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Kleinere Brach- bzw. Freiflächen befinden sich lediglich in Dalheim und im Umfeld der Bahnhofstraße. Für den Bereich Bahnhofstraße konnte jüngst durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung von Wohnungen an der Lahn ermöglicht werden. Konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Pflegeheimes in der Inselstraße sowie weiterer Wohnungen im Bereich des Lahnhofes liegen vor. Zur Entwicklung dieses für das Innenstadtgefüge bedeutsamen Gebietes um die Bahnhofstraße wird derzeit ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der u.a. die Entwicklung hochwertiger Wohnstandorte zum Ziel hat. In Dalheim befinden sich die bestehenden Brachflächen überwiegend in Besitz einer größeren Immobiliengesellschaft. Der geltende rechtskräftige Bebauungsplan soll in absehbarer Zeit der aktuellen Nachfrage angepasst werden, um die Brachflächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können.

Ein signifikanter **Gebäudeleerstand** im Wohnungsbau ist in Wetzlar nicht zu verzeichnen, sodass hier kein Potenzial besteht. Weitere **Nachverdichtungspotenziale** werden darüber hinaus im Rahmen der Überarbeitung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne identifiziert und die Flächen durch geänderte planungsrechtliche Festsetzungen aktiviert. So können beispielsweise im Bereich der Ludwig-Erk-Straße durch Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Art der baulichen Nutzung kurzfristig bis zu 11 neue Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches geschaffen werden, ohne dabei naturschutzrelevante Freiflächen beanspruchen zu müssen. In Nauborn werden 2014 durch eine Neuparzellierung einer ursprünglich für einen Kindergarten vorgesehenen Fläche weitere sechs Bauplätze geschaffen.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die 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 insofern kurzfristig verfügbare Baugrundstücke.

Aus diesem Grund wurden alle im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar und im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten potenziellen Wohnbauflächen bzw. *Vorranggebiete Siedlung (Planung)* auf Grundlage folgender Kriterien im Rahmen einer **Siedlungspotenzialanalyse** für Wohnbauflächen geprüft und bewertet: *Verfügbarkeit der Flächen, Marktgängigkeit/Lagegunst, verkehrliche Erschließung/ Anbindung, Entwässerung, ÖPNV-Anbindung, Strukturvielfalt, Eingriffserheblichkeit, Schutzwürdigkeit, Bodenfunktionsbewertung, Flächenrecycling/ Natürlichkeit, mögliche Belastung mit Kampfmittel, Belastung für umliegende Gebiete, vorhandene Infrastruktur und Versorgung, Verfahrensstand der Bauleitplanung sowie Topographie und Ausrichtung.* Anhand dieser Kriterien wurde folgende Priorisierung der potenziellen Baugebiete vorgenommen, nach der diese in einer zeitlichen Reihenfolge entsprechend der Nachfrage beplant und erschlossen werden sollen:

1. Wetzlar „Rasselberg“ (59 Bauplätze)
2. gleichrangig
 - 2a) Münchholzhausen „Schattenlänge I“ (rd. 80 Bauplätze)
 - 2b) Hermannstein „Am Rotenberg“ (rd. 100 Bauplätze)
3. Garbenheim/Wetzlar „Blankenfeld II“
4. Garbenheim „Rothenberg“

Die Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen wurde in den politischen Gremien der Stadt Wetzlar beraten und im Juli 2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird insofern ein Beitrag zur bedarfsorientierten Umsetzung neuer Baugebiete gemäß der entsprechenden Prioritätenliste geleistet.

Schließlich werden vorliegend jedoch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die durch die geplante Ausweisung eines Wohngebietes künftig der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Von der Planung betroffen sind demnach zwei landwirtschaftliche Betriebe, die als Pächter die Flächen bislang bewirtschaftet haben. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen konnte im Rahmen der vorgenannten Ausführungen unter Berücksichtigung der von der Stadt Wetzlar vorgenommenen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) begründet werden. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum der ROBERT BOSCH GMBH oder der Stadt Wetzlar und sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar nunmehr als Wohngebiet insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung entwickelt werden. Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben, zumal die beiden landwirtschaftlichen Betriebe zwar in deutlichem Umfang, aber nicht in einem existenzbedrohenden Maße von dem Verlust an Bewirtschaftungsfläche betroffen sind. Die vorliegende Planung erfolgte zudem in Abstimmung mit den bisherigen Pächtern und Bewirtschaftern.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzept basiert auf einem verkehrstechnisch günstigen Anschluss an die Großaltenstädter Straße sowie einem ergänzenden Anschluss an die Rotenbergstraße, der im Bebauungsplan im Unterschied zu dem im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens erstellten Erschließungskonzeptes jedoch nach Süden verschoben wurde, sodass nunmehr vergleichsweise weniger Baugrundstücke nur einseitig erschlossen und somit auch die Verkehrsflächen reduziert werden. Die innere Erschließung erfolgt als Ringsystem mit abgestuften Straßenquerschnitten, die Raum für eine Gestaltung des Straßenraumes und für die Schaffung städtebaulicher Qualitäten schaffen. Hinzu kommen Verbindungswege und Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer, um somit kurze Wege für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowohl in Richtung der Ortslage als auch in die angrenzende freie Landschaft schaffen zu können. Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes nimmt Bezug auf die Topografie und ermöglicht eine entsprechende Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit eine sonnenoptimierte Bauweise. Perspektivisch ist eine Ergänzung in westlicher Richtung möglich, im Norden durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße und im Süden etwa durch eine weitere Abzweigung von der künftigen Hupterschließungsstraße in Höhe des Festplatzes. Ferner wurde ein Grünstreifen in die Konzeption aufgenommen, da in diesem Bereich einerseits Möglichkeiten für Aufwertungsmaßnahmen auch hinsichtlich des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs bestehen und andererseits die bestehende Grabenstruktur weiterhin für die Außengebietsentwässerung herangezogen und somit bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

Erschließungskonzept



Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 19.09.13

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hermannstein gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld bereits vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt.

Neben Baum- und Strauchpflanzungen im Baugebiet selbst und der vorgesehenen Entwicklung eines naturnahen Grünstreifens wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz ausgewiesen. Das skizzierte Erschließungskonzept mit der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption bildet insofern die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich im Norden und Nordwesten geringfügig erweitert, um somit die durchgängige Schaffung des Bauplanungsrechtes für die erforderliche Verlegung der Grabenparzelle und die Umsetzung der Außengebietsentwässerung zu ermöglichen. Zudem wurden zwei Fußwege im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche zeichnerisch in die Planung aufgenommen. Das vorhandene Feldgehölz in der Ausgleichsfläche wurde zum Erhalt festgesetzt und durch Pflanzfestsetzungen entlang der Grenze des Wohngebietes ergänzt, während die naturschutzfachliche Konzeption der Ausgleichsfläche überarbeitet und mit der fortgeschriebenen Entwässerungsplanung für das Baugebiet und der Außengebietsentwässerung in Einklang gebracht wurde. Ferner wurden die Straßenquerschnitte geringfügig reduziert, sodass der Anteil an versiegelter Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ebenfalls entsprechend reduziert werden konnte. Im Bereich des Kinderspielplatzes wurde ein Standort für die im Plangebiet erforderliche Trafostation durch Symbol in der Planzeichnung planerisch verortet und bauplanungsrechtlich gesichert. Die vorgesehene Fläche für den Kinderspielplatz wurde zudem im westlichen Bereich verkleinert und der bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün vorgesehene übrige Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen, da hier kein Planerfordernis besteht. Auch wurde der Verlauf der östlichen Baugrenzen im Bebauungsplan geringfügig zurückgenommen, sodass in Richtung der angrenzenden Waldflächen ein hinreichender Abstand gewahrt werden kann. Schließlich wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft abschließend geregelt und die Eingriffs- und Ausgleichsplanung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hermannstein gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld bereits vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl wird somit in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

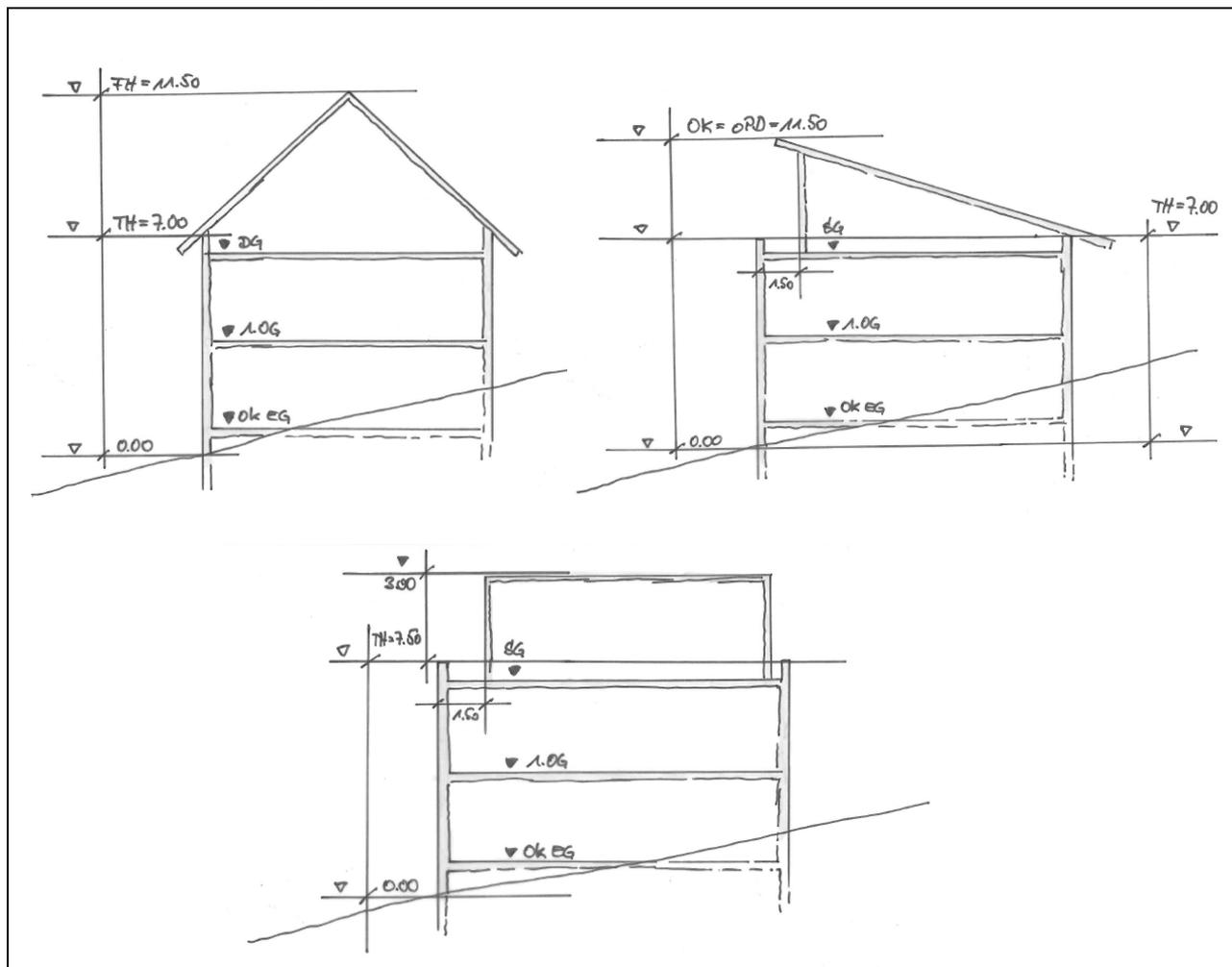
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes mit dem Anstieg des Geländes in nördlicher Richtung wird als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade festgelegt. Für das Plangebiet wurde bereits eine Vermessung durchgeführt, die in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen wurde. Im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung sind grundsätzlich keine Änderungen des natürlichen Geländes vorgesehen, sodass die eingemessenen Geländehöhen für die Höhenermittlung der künftigen Bebauung dienen können.

Festgesetzt werden die maximal zulässige **Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante** sowie die maximal zulässige **Traufhöhe** jeweils in Abhängigkeit der Dachform:

- Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) beträgt die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) maximal 11,5 m und die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) maximal 7 m.
- Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) beträgt die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultdachabschluss) maximal 11,5 m und die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) maximal 7 m.
- Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit flach geneigter Dachfläche unter 5° beträgt die zulässige Höhe der Wandscheibe (Traufhöhe = Oberkante aufgehendes Mauerwerk/Attikaabschluss) maximal 7,5 m. Die maximal zulässige Höhe darf durch Staffelgeschosse um höchstens 3 m überschritten werden.

Systemskizzen zur zulässigen Höhenentwicklung



Abbildungen ohne Maßstab

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Stellplätzen.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Wetzlar Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Garagen** einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten haben. Offene und überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** sowie **Landwirtschaftlicher Weg** festgesetzt, um somit für Fußgänger und Radfahrer sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Einbezug der landwirtschaftlichen Wege im Norden und Westen des Plangebietes werden zugleich die Flächen erfasst, die zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes durch die entsprechend vorgesehene Schaffung von wegebegleitenden Mulden erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt ferner fest, dass die Angrenzer auf ihren Grundstücken die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird auf städtischen Flächen südlich der geplanten Haupterschließungsstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Kinderspielplatz** festgesetzt, sodass die geplante Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes planungsrechtlich verortet und gesichert werden kann. Die festgesetzten Flächen dienen der Allgemeinheit als Spiel- und Freiflächen. Zulässig sind zweckgebundene Nutzungen und bauliche Anlagen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Daher wird festgesetzt, dass zur Dacheindeckung Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech zulässig sind. Die Verwendung von glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Die Festsetzungen sollen somit vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit einseitig oder flach geneigter Dachfläche Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, auf der Südseite um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen sind, sodass aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Südexposition des Plangebietes hinsichtlich der Geschossigkeit eine Staffelung erzeugt werden kann, die zur Vermeidung von mit dem Landschaftsbild unverträglichen talseitigen Fassadenhöhen beiträgt.

4.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken kann.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 5 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hermannstein, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahnen BAB A 45 und A 480 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die Haltestelle „Großaltenstädter Straße“ mit der Stadtbuslinie 12 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Auch für die Befahrung und die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen werden im Plangebiet entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über einen verkehrstechnisch günstigen Anschluss an die Großaltenstädter Straße sowie einen ergänzenden Anschluss an die Rotenbergstraße, der jedoch nur den unmittelbaren Anliegern vorbehalten sein soll. Diesbezüglich können entsprechende ordnungsrechtliche Regelungen und Anordnungen durch Verkehrszeichen (z.B. „Anlieger frei“) erfolgen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen oder festgesetzt werden können. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als Ringsystem mit abgestuften Straßenquerschnitten.

Seitens der BUDERUS IMMOBILIEN GMBH als Erschließungsträger wurde die PLANUNGSGESELLSCHAFT KOLMER & FISCHER mit der Planung der **Verkehrsanlagen** innerhalb des künftigen Baugebietes beauftragt. Die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets werden aufgrund ihres Charakters zum gegenwärtigen Planungsstand als Wohnstraßen definiert. Die Randbedingungen hierfür sind gegeben, denn die Straßen dienen ausschließlich dem Wohnen, haben Längen bis rd. 300 m und Verkehrsstärken von weit unter 400 Kfz/h. Innerhalb des Plangebietes kann das Trennungsprinzip angewendet werden, die Ausschilderung als Zone 30 kann auch für das Plangebiet erfolgen. Um den Wohncharakter des künftigen Baugebietes zu verdeutlichen, besteht die Möglichkeit die von Osten nach Westen verlaufenden Planstraßen als Wohnwege zu definieren und mittels Mischprinzip ohne Bordsteine auszuführen.

Seitens der PLANUNGSGESELLSCHAFT KOLMER & FISCHER erfolgte darüber hinaus eine Abschätzung der vorhandenen und durch die Erschließung zusätzlich in der Großaltenstädter Straße anfallenden **Verkehrsmengen**, die den nachfolgenden Berechnungen entnommen werden können. Da der zu erwartende Mehrverkehr ausschließlich wohnbezogen sein wird, ist von einer leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die bestehenden Verkehrswege auszugehen.

Anzahl Grundstücke	ca. 110 Baugrundstücke
Anzahl Bewohner	ca. 275 Einwohner
Wege/Einwohner und Werktag	3,5 Wege
MIV- Anteil	70 %
PKW- Besetzungsgrad	1,2
Verkehrsaufkommen	560 PKW- Fahrten/Werktag
LKW-Fahrten / Einwohner	0,05
LKW- Verkehrsaufkommen	14 LKW-Fahrten/Tag (= 28 PKW-Fahrten/Tag)
Spitzenstunde geschätzt (Quellverkehr)	8 % (17-18 Uhr, Anwohnerverkehr)
Spitzenstunde geschätzt (Zielverkehr)	12 % (17-18 Uhr, Anwohnerverkehr)
Verkehrsaufkommen Spitzenstunde	45 PKW-E/Spitzenstunde (Quellverkehr) 68 PKW-E/Spitzenstunde (Zielverkehr)

Ferner wird davon ausgegangen, dass der durch die Erschließung des Baugebietes „Am Rotenberg“ entstehende Verkehr zu 70 % in und aus Richtung Wetzlar und zu 30 % in und aus Richtung Aßlar zu- bzw. abfährt.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie insgesamt 687.789 Punkte aus Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Dies betrifft 226.136 Punkte aus Ökokonten privater Eigentümer sowie 461.653 Punkte der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH (HLG). Im Hinblick auf den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden für die Feldlerche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Erhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Daher sind im Bereich der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sog. Lerchenfenster vorgesehen. Die eigentliche landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen wird hierdurch nicht eingeschränkt. Innerhalb der im Umweltbericht benannten Teilflächen sind jeweils fünf Lerchenfenster mit einer Größe von 15-25 m² anzulegen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich sowie dinglich gesichert. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Da ferner der Betrieb des angrenzenden Kalksteintagebaus seit Ende 2010 aufgegeben wurde, ist diesbezüglich nicht mehr von betriebsbedingten Emissionen aufgrund von Sprengungen oder anderweitigen emissionsträchtigen Nutzungen, die in das Plangebiet einwirken, auszugehen. Im Zuge der geplanten Rekultivierung kann es jedoch bis zum Abschluss der Rekultivierung zu zeitweiligen Immissionen innerhalb des Plangebietes kommen. Schließlich sind innerhalb des Plangebietes keine maßgeblichen Verkehrslärmeinwirkungen durch die umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswege zu erwarten.

Die Deutsche Bahn AG weist jedoch vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) hin. Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird darauf hingewiesen, dass von der Bundesautobahn A 480 und der Landesstraße L 3053 schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) ausgehen können und dass Kosten oder anteilige Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen werden.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Seitens der BUDERUS IMMOBILIEN GMBH als Erschließungsträger wurde die PLANUNGSGESELLSCHAFT KOLMER & FISCHER mit der Planung der Entwässerungsanlagen für das künftige Baugebiet beauftragt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren insofern auf dem gegenwärtigen und zum Entwurf des Bebauungsplanes fortgeschriebenen Planungsstand.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Seitens des Amtes für Brandschutz der Stadt Wetzlar wird darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für die Dauer von zwei Stunden vorgehalten werden muss. Dabei kann die Wassermenge aller Hydranten und Gewässer im Umkreis von 300 m angesetzt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Straßen im gesamten Gebiet so zu befestigen sind, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Bestehende Entwässerungsanlagen und Vorfluter

Südlich des Plangebietes besteht ein Anschluss an das vorhandene Mischsystem der Stadt Wetzlar. Die Anschlussmöglichkeit im Südwesten des Plangebiets besteht an den Schacht 55M6705 östlich der Haltestelle „Großaltenstädter Straße“. Der Mischwasserkanal quert danach die Großaltenstädter Straße und verläuft über die Straßen Am Schieferacker und Otto-Wels-Straße in südliche Richtung. Im Kreuzungsbereich Otto-Wels Straße / Am Schieferacker knickt der vorhandene Kanal in südwestliche Richtung in die Otto-Wels Straße ab. Auf Höhe der Otto-Wels-Straße Hausnummer 41 befindet sich ein Regenüberlauf.

Im Südosten des Plangebiets wird eine Teilfläche von rd. 0,16 ha an den Schacht 55M3202 angeschlossen. Der Mischwasserkanal verläuft zunächst durch die Rotenbergstraße in Richtung Otto-Wels-Straße und hat Anschluss an den o.g. Mischwasserkanal. Im Süden der Otto-Wels-Straße besteht ein Anschluss an den Regenüberlauf RU0865 mit der SMUSI-Bezeichnung R4F, der am Ende der EKVO-Fläche R4F liegt. Der Mischwasserabfluss wird über eine Rohrdrossel DN 250 reguliert ($Q_{\text{dr}} = 110 \text{ l/s}$). Zur Minimierung des Feststoffaustrages ist der Regenüberlauf bereits mit einer Kulissentauchwand ausgerüstet. Die Entlastung erfolgt direkt in die „Dill“. Der weiterführende Mischwasserkanal ist an die Kläranlage Wetzlar angeschlossen.

Ein Vorfluter ist im unmittelbaren Bereich des Baugebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 350 m verläuft östlich des Baugebietes der Blasbach. Eine entwässerungstechnische Variantenuntersuchung ergab, dass lediglich rd. 15 % der Baugebietsfläche sowie ein Außengebiet von rd. 0,4 ha zum Blasbach entwässert werden könnten. Der daraus resultierende Eingriff in Natur und Landschaft wäre jedoch gravierend und letztlich unverhältnismäßig, da in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken angelegt sowie ein Regenwasserkanal gebaut werden müsste. Die Mehrkosten für die Teilentwässerung zum Blasbach beliefen sich auf rd. 40 %. Die Variante Teilentwässerung zum Blasbach wurde demnach bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt nicht weiterverfolgt.

Nach den vorliegenden hydraulischen Berechnungen sind die Entwässerungsanlagen im Stadtteil Hermannstein ausreichend dimensioniert. Gemäß den Vorgaben der DIN EN 752 und des DWA Arbeitsblattes A 118 wurde für die Überstaunachweisführung des Kanalnetzes ein Regenereignis mit einer Regendauer von $D = 60 \text{ min.}$ und eine Jährlichkeit von $n = 0,33 \text{ a}$ gewählt. Dies entspricht einem Regenereignis welches einmal in drei Jahren vorkommt. Dies ist gemäß der allgemein gültigen Rechtsprechung für einen Überstaunachweis von Wohngebieten anzusetzen. Als Rückstauenebene ist gemäß der Abwassersatzung der Stadt Wetzlar die jeweilige Schachtdeckeloberkante bzw. die Straßenoberkante anzusetzen. Im vorliegenden Entwässerungsabschnitt bis zur „Dill“ entsteht in keiner der Haltungen oder Betriebsschächte ein Überstau.

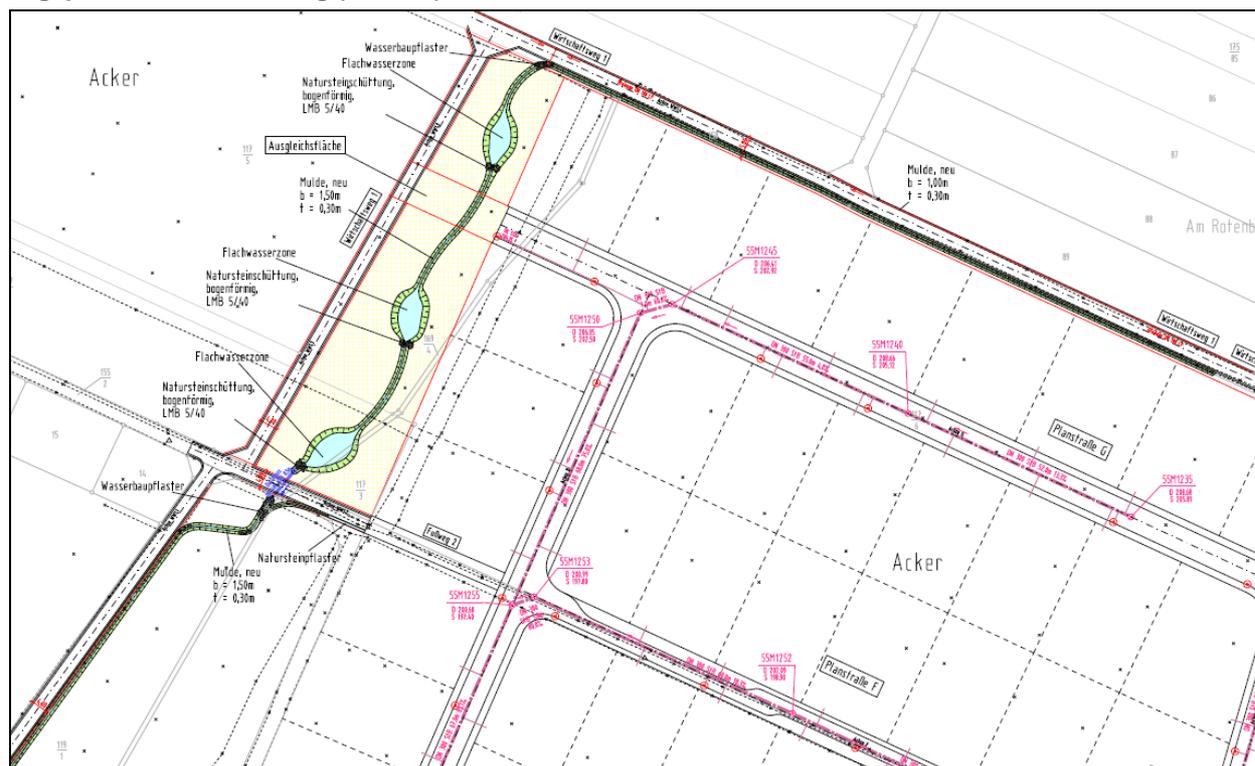
Alle bestehenden Wohngebietsflächen von Hermannstein südlich der Otto-Wels Straße und östlich der Rotenbergstraße entwässern in südöstliche Richtung zur Kreuzung Hermannsteiner Straße / Blasbacher Straße und sind mit den Entwässerungsleitungen des geplanten Wohngebietes technisch nicht verbunden. Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes hat somit keinen unmittelbaren Einfluss auf die Abflussverhältnisse südlich der Otto-Wels Straße.

Das geplante Wohngebiet ist mit einer Gesamtfläche von rd. 8 ha als Prognose bei den hydraulischen Berechnungen im Kanalnetz des Stadtteils Hermannstein bereits berücksichtigt. Auch hier wurde gemäß den Vorgaben der DIN EN 752 und des DWA Arbeitsblattes A 118 für die Überstaunachweisführung des Kanalnetzes ein Regenerereignis mit einer Regendauer von $D = 60$ min. und eine Jährlichkeit von $n = 0,33$ a gewählt. Nach den vorliegenden hydraulischen Berechnungen sind die Entwässerungsanlagen im Falle einer Erschließung des Baugebietes „Am Rotenberg“ im Stadtteil Hermannstein ausreichend dimensioniert. Auch im Planungsfall entsteht im vorliegenden Entwässerungsabschnitt bis zur „Dill“ rechnerisch keine zusätzliche hydraulische Überlastung der Haltungen im Stadtteil Hermannstein. Dies bedeutet, dass auch nach der Erschließung des Baugebietes kein Wasser aus den Schächten austritt. Die meisten Haltungen entwässern weiterhin im Freispiegel. Im Zuge der Prognose wurde auch berücksichtigt, dass derzeit noch unbebaute Grundstücke in Zukunft bebaut werden. Eine Erneuerung von Entwässerungsleitungen außerhalb des Plangebietes ist demnach nicht vorgesehen und nicht notwendig. Trotz der insofern grundsätzlich ausreichend großen Dimensionierung der bestehenden Entwässerungsanlagen ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes eine dezentrale Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken innerhalb des geplanten Wohngebietes vorgesehen, die auch im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wird (siehe unten).

Entwässerungssystem

Die Erschließung des Baugebietes soll in Anlehnung an die vorhandenen Entwässerungsanlagen im Mischsystem stattfinden. Die entsprechenden Entwässerungsanlagen zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers zur Kläranlage Wetzlar stehen zur Verfügung. Zur Drosselung der Abflussspitzen werden dezentral Retentionszisternen vorgesehen und im Bebauungsplan eingriffsminimierend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese sind als Kombinationszisternen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Als Retentionsvolumen sind insgesamt mindestens 3 m^3 geplant, zusätzlich erhalten die Zisternen ein Nutzvolumen von weiteren mindestens 3 m^3 . Bei den geplanten 104 Baugrundstücken ergibt sich somit ein Gesamtvolumen von 624 m^3 , davon stehen mindestens 312 m^3 dauerhaft zur Regenrückhaltung zur Verfügung. Eine zentrale Rückhaltung in Form von Erdbecken kommt insbesondere aufgrund der Feststoffe im Mischwasser nicht in Betracht. Mit einem Stauraumkanal im Bereich der letzten, hausanschlussfreien Haltung würden so maximal rd. 10 % der Volumina geschaffen werden können, die nunmehr mittels Zisternen auf den privaten Baugrundstücken möglich sind.

Ferner wird derzeit über den Graben im Westen des Plangebiets ein oberhalb liegendes Außengebiet aufgenommen und dem Mischwasserkanal zugeführt. Nach stärkeren Regenfällen konnte nordwestlich des Baugebiets vermehrt Oberflächenabfluss festgestellt werden. Dieses Oberflächenwasser sammelt sich bislang im nördlichen Bereich an der Grabenparzelle bzw. des derzeit vorhandenen Fahrweges. Damit dieses Oberflächenwasser zukünftig nicht gegen das Baugebiet drückt, wird im Bereich des landwirtschaftlichen Weges eine Mulde vorgesehen. Diese läuft in Richtung Westen, knickt ab dem westlichen Baugebietsende nach Süden ab und wird innerhalb der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland sowie weiter südlich innerhalb der Wegeparzelle weitergeführt. Innerhalb der ersten 100 m werden mehrere Natursteinschüttungen vorgesehen, um das Oberflächenwasser zurückhalten und gegebenenfalls versickern zu lassen. Für größere Regenerereignisse und eine ungewöhnliche starke Schneeschmelze ist weiter südlich eine zusätzliche Mulde vorgesehen, die das Oberflächenwasser aufnehmen und in Richtung Süden abführen kann. Die vorgesehene Konzeption kann dem nachfolgenden Ausschnitt des Lageplanes zur Entwässerung (Stand: Entwurfsplanung) entnommen werden.

Lageplan zur Entwässerung (Entwurf)

Quelle: Planungsgesellschaft Kolmer & Fischer mbH, Stand: Entwurf 07/2014

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

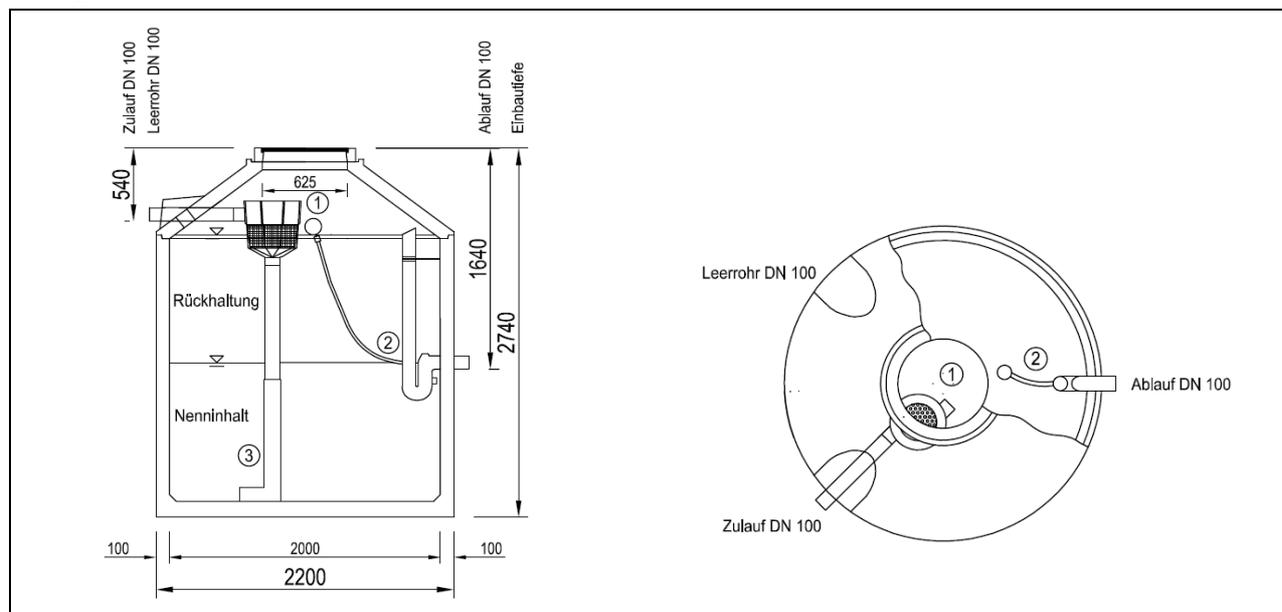
§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich kann jedoch angemerkt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse nur eingeschränkt möglich ist.

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsvolumen (Rückhaltung) und weiteren 3 m³ Nutzvolumen (Nenninhalt) vorzusehen ist. An die Zisterne ist das Regenwasser aller Dachflächen anzuschließen. Der Drosselabfluss darf einen Wert von 0,1 l/s nicht überschreiten. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Beispielhafter Aufbau einer Retentionszisterne



Quelle: Firma Finger Baustoffe GmbH

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Die bestehende Grabenstruktur im westlichen Bereich des Plangebietes wird weiterhin für die Außengebietsentwässerung herangezogen und einschließlich der geplanten naturschutzfachlichen Aufwertung bauplanungsrechtlich gesichert. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich sonst keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altablagerungen und Altlasten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen eines ehemaligen Altlastenstandortes. Für die Flurstücke 234/2 und 1/4 (alt 1/2) im Plangebiet ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Wetzlar eine entsprechende Baulast eingetragen. Nach den vorhandenen Unterlagen handelt sich bei diesen Flächen um eine künstliche Auffüllung einer Senke aus den 1970er Jahren zwecks Geländeangleichung. In den 1990er Jahren wurden die betroffenen Flächen als Altlast mit Bodenverunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle ausgewiesen. Die Sanierungsplanung des INSTITUTS FÜR GEOTECHNIK DR. ZIRFAS, Limburg, vom 13.12.1994 und 09.02.1996 zur Sanierung der Altablagerung „Am Rotenberg“ wurde entsprechend genehmigt. Die Sanierungsmaßnahmen wurden daraufhin ausgeführt und mit Erfolg abgeschlossen. Der Erfolg der Sanierung der besonders stark kontaminierten Bereiche wurde durch Bodenaustausch gewährleistet und wird mit dem Abschlussbericht des INSTITUTS FÜR GEOTECHNIK DR. ZIRFAS, Limburg, vom 27.04.1998 dokumentiert, wobei eine Restbelastung mit PAK-Konzentrationen unterhalb des Sanierungszielwertes im Untergrund verblieb. Das mit Bescheid vom 29.04.1996 ausdrücklich im Hinblick auf die bereits zum damaligen Zeitpunkt geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgegebene Sanierungsziel wurde jedoch erreicht.

Die Voraussetzungen für die Feststellung als Altlast waren insofern nicht mehr gegeben, da durch die durchgeführten Maßnahmen eine weitere Ausbreitung von Verunreinigungen und damit eine schädliche Beeinflussung des örtlichen Grundwassers und des umliegenden Bodens sowie insbesondere eine Gefährdung der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen verhindert wurde. Wesentliche Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit lagen nicht mehr vor. Die mit Bescheid vom 29.04.1996 getroffene Feststellung als Altlast wurde daher durch Bescheid vom 05.06.1998 aufgehoben. Auch im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen ist unter der Schlüssel-Nummer 532.023.040-000.015 für die frühere Altablagerung nunmehr der Status „Sanierungsverfahren abgeschlossen“ angegeben. Die betreffende Fläche unterliegt jedoch auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen der altlasten- und abfallrechtlichen Aufsicht durch das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar. Sämtliche Baumaßnahmen auf dem sanierten Gelände und damit verbundene naturschutzfachlich relevante Eingriffe bedürfen gemäß Eintrag im Baulastenverzeichnis der Genehmigung des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar.

Aufgrund der im Plangebiet in diesem Bereich nunmehr vorgesehenen Nutzungen unter anderem als Kinderspielplatz wurde 2014 eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Zuge die o.g. Restkontamination unterhalb des damaligen Sanierungszielwertes im Untergrund angetroffen wurde. In den untersuchten Eluaten zeigten sich Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV). Hinsichtlich der abfalltechnischen Klassifizierung nach dem PAK-Gehalt im Feststoff sind die aufgefüllten Materialien in die LAGA Verwertungsklasse Z 1.1 (bzw. Z 1) einzustufen.

Die im Untergrund noch vorhandene künstliche Auffüllung tangiert damit die im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, als Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen, sodass durch das Büro UBEG DR. MANDS & SAUER GBR, Wetzlar, gutachtlich die im Zuge der vorliegenden Planung erforderlichen und über die früheren Sanierungsmaßnahmen hinausgehenden Anforderungen und Maßnahmen ermittelt wurden:

- Die vorgesehene Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz kann demnach erfolgen, wenn ein Austausch des Oberbodens und der künstlichen Auffüllung gegen unbelastetes Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 1 m vorgenommen wird.
- Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für den entsprechenden und räumlich begrenzten Bereich im Südwesten des Plangebietes kann erfolgen, wenn ein Austausch der auf dem südwestlichen Geländebereich lokalisierten künstlichen Auffüllung und des die Auffüllung überdeckenden Oberbodens gegen unbelastetes Bodenmaterial vorgenommen wird. Die Austauschtiefe richtet sich nach der Lagerungstiefe der künstlichen Auffüllung.
- Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche kann erfolgen, wenn ein Austausch des Oberbodens und der künstlichen Auffüllung gegen unbelastetes Bodenmaterial vorgenommen wird. Die Austauschtiefe richtet sich nach den Erfordernissen des Straßenbaus, als Bodenaustausch sind ausschließlich die nach RStO'12 für den Straßenbau zugelassene Materialien zu verwenden.

Die Maßnahmen werden von der BUDERUS IMMOBILIEN GMBH als Vorhabenträger im Zuge der Erschließung des Baugebietes veranlasst und in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern und Fachbehörden durchgeführt; entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die ursprüngliche Sanierung bezogen auf das damalige Sanierungsziel bereits 1998 abgeschlossen wurde und die o.g. Maßnahmen ausschließlich dazu dienen, den mit der vorliegenden Planung verbundenen erhöhten Anforderungen an die jeweiligen Flächen und Wirkungspfade zu entsprechen.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes schließlich generell Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

In einem Abstand von 20 m längs der Waldflächen im Bereich der Flurstücke 95 und 96 (Flur 10) sind bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, gegebenenfalls besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsstraße in Verlängerung der Rotenbergstraße für Zwecke des Waldschutzes und für forstbetriebliche Zwecke genutzt werden muss. Der entsprechende **Waldabstandsbereich** ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als solcher gekennzeichnet, während auch der Verlauf der Baugrenzen an die eingemessene Waldkante angepasst wurde.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.03.2014 darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern befindet. Über bergbauliche Aktivitäten in diesen Feldern liegen der **Bergaufsicht** jedoch keine Informationen vor. Der Nordosten des Plangebietes grenzt an den bislang noch der Bergaufsicht unterstehenden Kalksteintagebau „Roter Berg“. In diesem Tagebau ist die Gewinnung abgeschlossen; er wird rekultiviert. Im Zuge der Rekultivierung können Immissionen im Plangebiet auftreten.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 21.02.2014 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zur Versorgung des Planbereichs mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 Telekommunikationsgesetz (TKG) wird sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

Von der Enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH wird in der Stellungnahme vom 17.03.2014 darauf hingewiesen, dass zur Stromversorgung des Baugebietes die Errichtung einer **Transformatorstation** auf einer Fläche von ca. 2,5 m x 4,2 m erforderlich ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher innerhalb des Flurstücks 234/2 im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz unmittelbar südlich an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sowie westlich an den Fußweg angrenzend durch Symbol in der Planzeichnung ein Standort für die erforderliche Transformatorstation festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, weist in der Stellungnahme vom 27.08.2014 darauf hin, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder des Plangebietes vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt. Die Baulandumlegung kann dabei grundsätzlich in Form eines vereinfachten Verfahrens nach §§ 80 ff. BauGB erfolgen.

14 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten für das Wohngebiet „Am Rotenberg“ werden von der BUDERUS IMMOBILIEN GMBH als Vorhabenträger übernommen. Einzelheiten werden darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger geregelt.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.12.2013, Bekanntmachung: 30.01.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2014 – 21.02.2014, Bekanntmachung: 30.01.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 04.02.2014, Frist: 07.03.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.08.2014 – 12.09.2014, Bekanntmachung: 29.07.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 29.07.2014, Frist: 12.09.2014

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 09/2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2014

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 18
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30