

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

**Bebauungsplan Nr. 13
“Am Rotenberg”**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch



Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

September 2014



Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hermannstein geschaffen werden. Darüber hinaus wird die zugehörige Erschließung planungsrechtlich gesichert und ein Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie eine Fläche für einen Kinderspielplatz als ergänzende öffentliche Grünfläche in die Planung aufgenommen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Eingrünung des Wohngebietes sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vor. Außerdem werden im westlichen Bereich Flächen für Maßnahmen mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ einschließlich entsprechender Eingrünungen entlang der westlichen Grenze des Wohngebietes ausgewiesen. Das Gebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Während sich nach Norden und Westen weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen, finden sich östlich des Plangebiets ein ehemaliger Kalksteinbruch und Waldflächen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hermannstein, Flur 10, eine Fläche von insgesamt rd. 9,56 ha.

Da die bestehenden Möglichkeiten einer baulichen Innenentwicklung in der Stadt Wetzlar 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 kurzfristig verfügbare Baugrundstücke. Daher 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. 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. Aus den genannten Gründen ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine über die Siedlungspotenzialanalyse hinausgehende Alternativenprüfung erforderlich.

Nach Festlegung und Abgrenzung des Plangebietes wurde seitens der Stadt Wetzlar das Bauleitplanverfahren – 67. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 – eingeleitet.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet und sind im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben. Als Gutachten mit umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Angaben zu Vögeln und Fledermäusen sowie Faunistische Untersuchungen mit Angaben zur Zwergfledermaus und zum Großen Abendsegler vor. Der Bestand des Plangebietes wurde durch Erhebungen im Gelände und Auswertung vorhandener Planungsunterlagen erfasst. Aus der Bewertung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen entwickelt und in der Planung durch textliche Festsetzungen sowie durch Hinweise in der Begründung umfassend berücksichtigt worden.



Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden dabei jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Planung geführt haben. Weitergehende Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

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 Punkte aus Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Dies betrifft Punkte aus Ökokonten privater Eigentümer sowie 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des Festplatzes sowie zum Teil auch innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Teilflächen eines ehemaligen Altlastenstandortes. Die mit Bescheid vom 29.04.1996 getroffene Feststellung als Altlast wurde durch Bescheid vom 05.06.1998 aufgehoben. Auch im Altlasten-Informationssystem des Landes Hessen ist für die frühere Altablagerung der Status „Sanierungsverfahren abgeschlossen“ angegeben. Aufgrund der im Plangebiet in diesem Bereich nunmehr vorgesehenen Nutzungen unter anderem als Kinderspielplatz wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Zuge eine 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 gutachtlich die im Zuge der vorliegenden Planung erforderlichen und über die früheren Sanierungsmaßnahmen hinausgehenden Anforderungen und Maßnahmen ermittelt wurden. Diese 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 Maßnahmen ausschließlich dazu dienen, den mit der vorliegenden Planung verbundenen erhöhten Anforderungen an die jeweiligen Flächen und Wirkungspfade zu entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Abgesehen von einem Entwässerungsgraben sind im Gebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt grundsätzlich als hoch zu bewerten.



Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der Neubebauung in deutlichem Ausmaß betroffen. Zur Eingriffsminimierung sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen und je Baugrundstück eine Zisterne vorzusehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen ohne nennenswerte Ackerrandstreifen bzw. Saumbiotope eingenommen. Lediglich im westlichen Plangebiet finden sich mit einer Feldhecke, kleineren Wiesenflächen und einem im Südwesten teils offenen Graben einige gliedernde Landschaftsstrukturen. Vorkommen von Feldhamstern sind lt. Verbreitungskarte im Plangebiet nicht zu erwarten. Lediglich die potenzielle Bedeutung für gefährdete Vogelarten der Feldflur sowie für Fledermäuse bedurfte einer genaueren Betrachtung. Hierzu wurden zum Entwurf des Bebauungsplans eine faunistische Untersuchung der Vögel und Fledermäuse und eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hieraus resultiert neben eingriffsvermeidenden Maßnahmen insbesondere die Anlage von 25 Lerchenfenstern als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Das Plangebiet besitzt aufgrund der festgestellten Artenausstattung eine mäßige Bedeutung für die biologische Vielfalt, welche im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung und der Eingriffsregelung berücksichtigt wird. Erhebliche Umweltauswirkungen treten dadurch nicht auf.

Hinsichtlich des angrenzend bislang betriebenen Kalksteintagebaus kann festgehalten werden, dass der Betrieb hier Ende 2010 aufgegeben wurde. Neben dem im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten (mittlerweile eingestellten) Abbau, ist im Bereich des Plangebietes 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.

Im Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Mit dem vorliegenden Planungsergebnis wird dem gebotenen Interessenausgleich Rechnung getragen.