



**Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 67. Änderung  
Planbereich „Am Rotenberg“, Stadtteil Hermannstein**

**V E R F A H R E N S V E R M E R K E**

**EINLEITUNGSBESCHLUSS**

durch die Stadtverordnetenversammlung

AM 18.12.2013

Bekanntgemacht

AM 30.01.2014

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

.....  
SEMLER  
STADTRAT

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt

VOM 07.02.2014

BIS einschl. 21.02.2014

Bekanntgemacht

AM 30.01.2014

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

.....  
SEMLER  
STADTRAT

**ENTWURFSBESCHLUSS**

durch die Stadtverordnetenversammlung

AM 23.07.2014

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

.....  
SEMLER  
STADTRAT

**OFFENLEGUNG**

des Entwurfes in der Zeit

VOM 05.08.2014

BIS einschl. 12.09.2014

Bekanntgemacht

AM 29.07.2014

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

.....  
SEMLER  
STADTRAT

**ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS**

durch die Stadtverordnetenversammlung

AM

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

.....  
SEMLER  
STADTRAT

**WIRKSAM**

seit der Bekanntmachung

AM

DER MAGISTRAT  
DER STADT WETZLAR

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

BEARBEITET / GEZEICHNET:

**PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT  
DER  
STADT WETZLAR  
SACHGEBIET STADTPLANUNG**

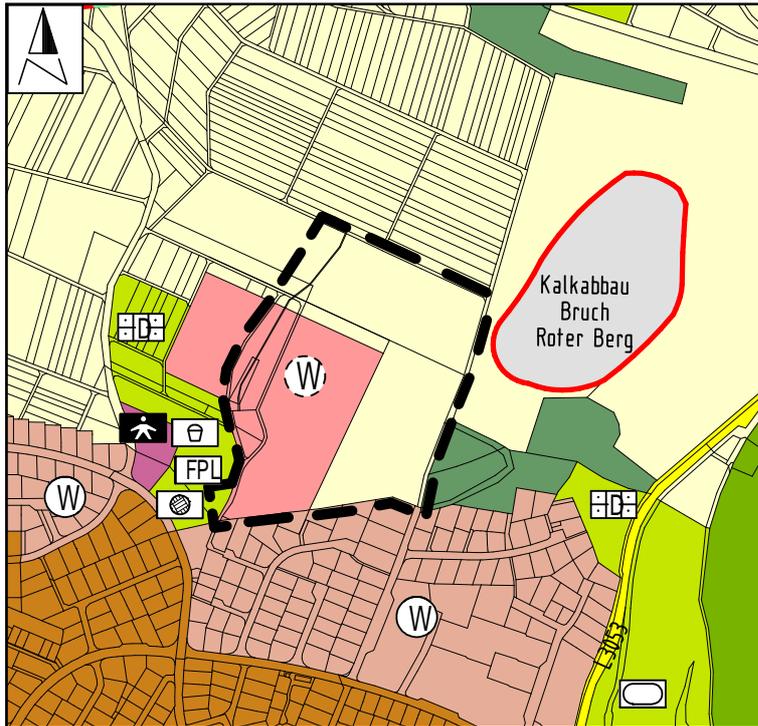
.....  
AMTSLEITER



Flächennutzungsplan Wetzlar, 67. Änderung „Am Rotenberg“

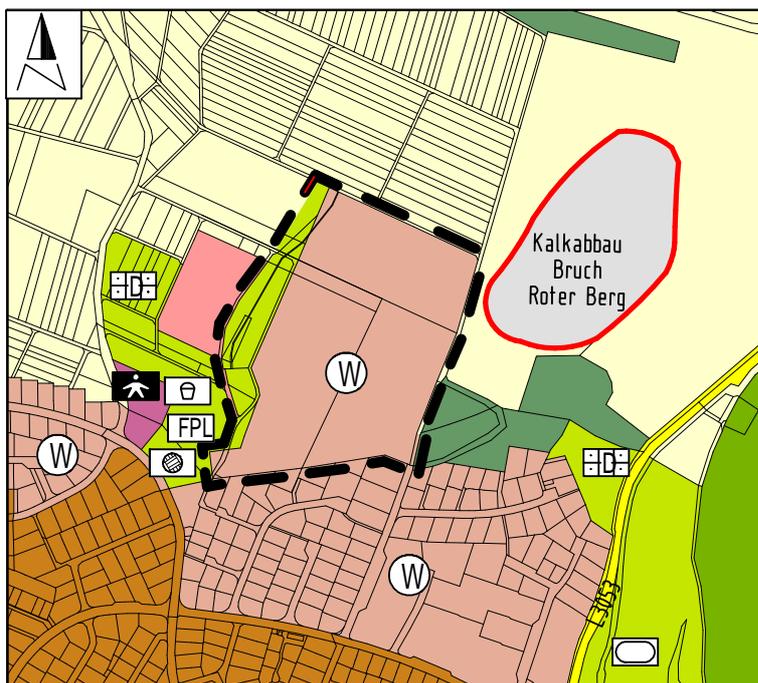
M 1:10.000

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



-  Änderungsbereich
-  Wohnbaufläche (Bestand)
-  Wohnbaufläche (geplant)
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Änderung





## **Flächennutzungsplan Wetzlar, 67. Änderung Planbereich „Am Rotenberg“, Stadtteil Hermannstein - Begründung gem. § 2a BauGB**

**Veranlassung:** 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 rd. 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. Hinzu kommen die nach Süden hin orientierte Lage, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie eine vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes. Die Baugebietsentwicklung ist zudem 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.

Mit der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Baugebietsentwicklung geschaffen.

**Lage:** Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein. Es liegt nordöstlich der Großaltenstädter Straße, südwestlich der ehemaligen Grube „Roter Berg“ sowie östlich der Autobahn BAB 480.

**Größe der Änderung:** Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,4 ha.

Übersichtskarte:



Genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

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.

Regionalplan  
Mittelhessen 2010:

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den westlichen Teilbereich des Plangebietes als *Vorranggebiet Siedlung Planung* aus. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, als *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen. Mit dem östlichen Teilbereich des Plangebietes weicht die Planung von den Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ab.

Die Obere Landesplanungsbehörde wies in einem Abstimmungsgespräch am 09.08.2013 darauf hin, dass ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) nicht erforderlich sei, wenn für den in Rede stehenden Bereich an anderer Stelle im Stadtgebiet eine identisch große Teilfläche eines *Vorranggebietes Siedlung Planung* im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird. Hierfür kommt eine Teilfläche im Bereich „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ westlich des Plangebietes in Betracht. Eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken ist aufgrund der Nähe zur BAB 480 weniger geeignet, sodass sich dieser Bereich für den Flächentausch anbietet.

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.

**Derzeitige Nutzung:** Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Von der Planung sind zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die als Pächter die Flächen bislang bewirtschaftet haben. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ unter Berücksichtigung der von der Stadt Wetzlar vorgenommenen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) ausführlich begründet.

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 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 betroffenen 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.

- Topographie:** Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Das Höhengniveau des Plangebietes befindet sich zwischen rd. 177 m und 210 m ü.NN. Zwischen dem tiefsten Punkt im Südwesten und dem höchsten Punkt im Nordosten des Plangebietes liegt ein Höhenunterschied von rd. 33 m. In Abhängigkeit von den topografischen Gegebenheiten ergibt sich somit ein durchschnittliches Gefälle von rd. 6 bis 10 % in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebietes.
- Umweltprüfung:** Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.
- Landschaftspflegerische Wertung:** Die Strukturvielfalt ist innerhalb des Plangebietes als gering zu bewerten. Im Westen des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorzufinden, ansonsten stellt das Plangebiet eine strukturarme Fläche für die Landwirtschaft dar. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. In der Bodenrichtwertkarte des Landes Hessen wird dem Gebiet eine durchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.
- Kompensationsmaßnahmen:** Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich festgesetzt.
- Erschließung und Anbindung:** Das Plangebiet 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. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Großaltenstädter Straße sowie einen ergänzenden Anschluss an die Rotenbergstraße.
- 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 kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Da ferner der Betrieb des angrenzenden Kalksteintagebaus 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.

**Altlasten/Hinweise:** Im westlichen Teilbereich des Plangebietes werden Teilflächen eines ehemaligen Altlastenstandortes erfasst. 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr vorgesehenen Nutzungen 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 insofern erforderlichen 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 vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die ursprüngliche Sanierung bezogen auf das damalige Sanierungsziel bereits 1998 abgeschlossen wurde und die nunmehr vorgesehenen Maßnahmen ausschließlich dazu dienen, den mit der vorliegenden Planung verbundenen erhöhten Anforderungen an die jeweiligen Flächen und Wirkungspfade zu entsprechen. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ verwiesen.

Planungs- und Hochbauamt  
6102-HE-67. FPÄ  
Stand: September 2014