

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

67. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich “Am Rotenberg”

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch



Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

September 2014



Zusammenfassende Erklärung

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

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 sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben. Als Gutachten mit umweltrelevanten Informationen liegen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Angaben zu Vögeln und Fledermäusen sowie Faunistische Untersuchungen mit Angaben zur Zwergfledermaus und zum Großen Abendsegler vor. Der Umweltbericht wurde in seinem Detaillierungsgrad bereits auf die parallel betriebene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ abgestellt, sodass der Umweltbericht einen deutlich höheren Detaillierungsgrad enthält als auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich erforderlich ist. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie den Faunistischen Untersuchungen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan 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 vorbereitenden Bauleitplanung wurden dabei jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, 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 die Planung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan 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 der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 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 Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, als Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen, so dass 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 vorbereitenden und 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind und je Baugrundstück eine Zisterne vorzusehen ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Mit dem vorliegenden Planungsergebnis wird dem gebotenen Interessenausgleich Rechnung getragen.