


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

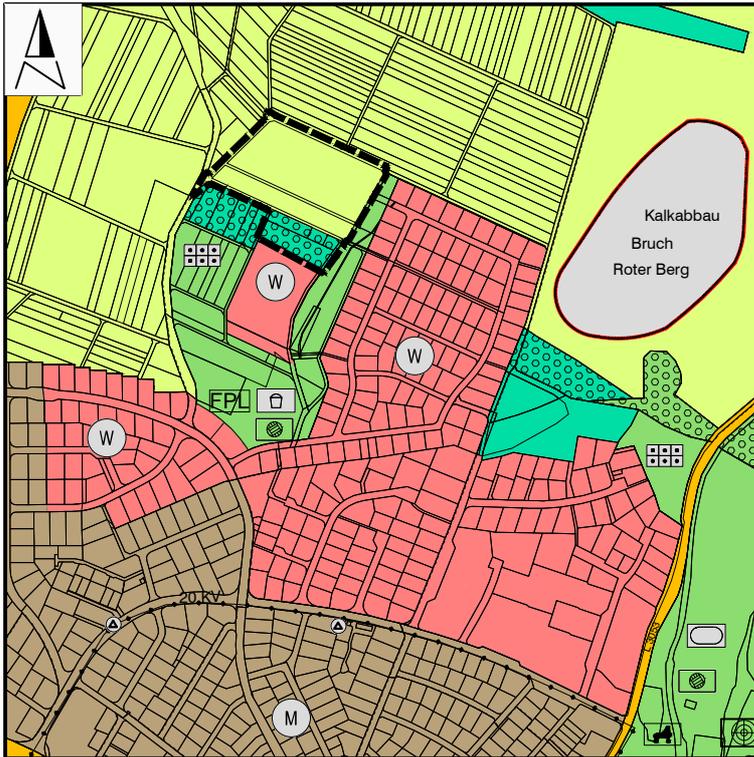
<p><b>EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.07.2016</p> <p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 07.11.2016 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT</p> <p>VOM 14.11.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 16.12.2016 DURCHGEFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>
<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT</p> <p>VOM 14.11.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 16.12.2016 DURCHGEFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>	<p><b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG</p> <p>AM</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>
<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM</p> <p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT</p> <p>VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>	<p><b>ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>
<p><b>GENEHMIGUNGSVERMERK</b></p>	<p><b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAM- KEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EIN- GEHALTEN WORDEN SIND.</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>WETZLAR, DEN</p> <p>.....</p> <p>SEMLER BÜRGERMEISTER</p>
<p><b>WIRKSAM</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p>	<p>BEARBEITET / GEZEICHNET:</p> <p><b>MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</b> AMT FÜR STADTENTWICKLUNG</p> <p>.....</p> <p>AMTSLEITUNG</p>



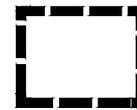
## Flächennutzungsplan Wetzlar, 71. Änderung "Am Rotenberg II"

M 1:10.000

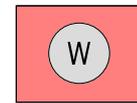
### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



### Legende:



Änderungsbereich



Wohnbauflächen

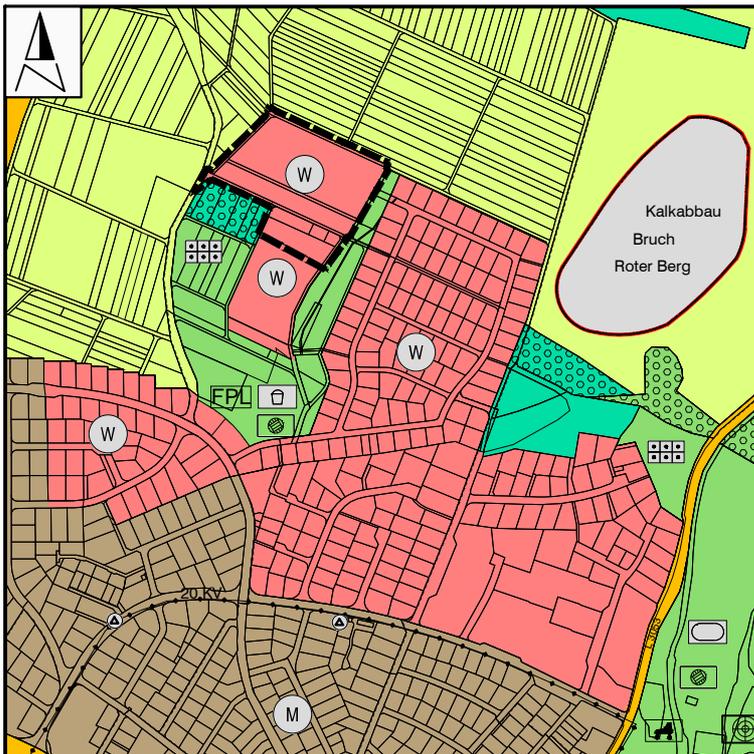


Flächen für die  
Landwirtschaft



Flächen für die  
Forstwirtschaft  
(Aufforstung)

### Änderung





## **Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 71. Änderung Planbereich „Am Rotenberg II“, Stadtteil Hermannstein - Begründung gem. § 2a BauGB**

### Veranlassung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ sowie der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Stadtteil Hermannstein nordöstlich der Großaltenstädter Straße und nordwestlich der Rotenbergstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes mit insgesamt 104 Baugrundstücken auf vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand geschaffen, um somit dem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen. Die Erschließung des Baugebietes schreitet kontinuierlich voran und bereits während des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass der vorhandene Bedarf an Baugrundstücken hierdurch nicht abgedeckt werden kann. Da bereits in dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 27.11.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 13 die Möglichkeit einer späteren Ergänzung des Baugebietes durch die Fortführung der verkehrstechnischen Erschließung nach Westen berücksichtigt wurde, sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von rd. 23 weiteren Wohnbaugrundstücken im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet geschaffen werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 werden für den Bereich des Plangebietes noch *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet die *Grenze der für den Abbau geeigneten oberflächennahen Lagerstätten*. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes geändert. Mit der vorliegenden 71. Änderung des Flächennutzungsplanes werden schließlich auch südlich des eigentlichen Plangebietes bislang noch dargestellte *Flächen für die Forstwirtschaft (Aufforstung)* ebenfalls in *Wohnbauflächen* umgewidmet. Die Darstellung wurde im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1988 aufgenommen.

### Lage:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Hermannstein im westlichen Anschluss an das Baugebiet „Am Rotenberg“ und wird im Wesentlichen von bestehenden landwirtschaftlichen Wegen oder Wegeparzellen begrenzt. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie gärtnerisch genutzte Flurstücke an das Plangebiet, während westlich die gleichnamige Abzweigung der Großaltenstädter Straße das Plangebiet begrenzt. Weiter nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,3 ha.

Übersichtskarte:



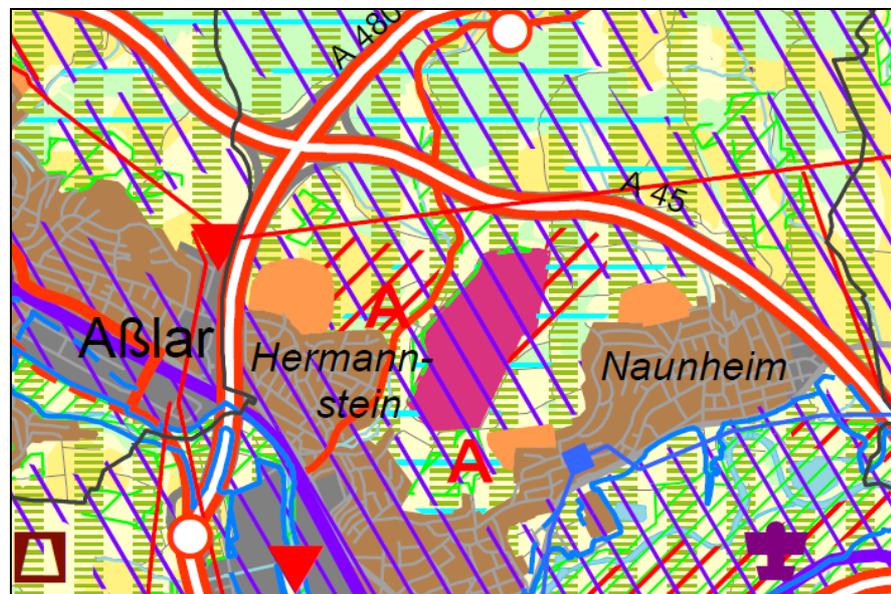
genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

Das Planziel der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen als *Flächen für die Landwirtschaft* und *Flächen für die Forstwirtschaft (Aufforstung)*, um somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Baugebietes „Am Rotenberg“ zu schaffen. Gleichzeitig sollen im Süden des eigentlichen Plangebietes zur Klarstellung die entgegen der tatsächlichen Nutzung bislang noch geltenden Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1988 angepasst werden, da in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht auch perspektivisch keine Aufforstung angestrebt wird.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits als *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* festgelegten Bereiches, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.



genordet, ohne Maßstab

Derzeitige Nutzung:	Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Wegeparzellen.
Topographie:	Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Das Höhengniveau des Plangebietes befindet sich zwischen rd. 193 und 210 m ü.NN.
Innenentwicklung und Bodenschutz:	<p>Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Gemeinde entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.</p>

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. Eine Analyse des Baulückenkatasters ergab, dass die Zahl der Baulücken seit der Ersterfassung im Jahr 2009 stark reduziert werden konnte. Die Stadt Wetzlar hat seit 2009 alle 23 Baulücken mit einer Bauverpflichtung veräußert. Die Stadt Wetzlar verfügt aktuell über keine Bauplätze. Die Anzahl der privaten Baulücken hat sich seit 2009 um 167 auf 482 reduziert. Zusammen mit den städtischen Baulücken ergibt sich somit, dass seit 2009 insgesamt 190 Baulücken einer Nutzung zugeführt werden konnten. Dies entspricht einer Reduktion von annähernd 30 %. 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 weist derzeit über ca. 300 Bauplatzinteressenten auf (Stand: Oktober 2016). Demgegenüber verfügt die Stadt Wetzlar selbst derzeit über keinen veräußerbaren Bauplatz. Für die von der Stadt Wetzlar veräußerten Grundstücke gilt zudem eine Bauverpflichtung von drei Jahren. Trotz der o. g. Bemühungen zur Reduzierung der Baulücken existieren nach dem Baulückenkataster der Stadt Wetzlar 482 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, die sich alle in Privateigentum befinden (Stand: Oktober 2016).

Im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet 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 weiterer Wohnungen im Bereich des Lahnhofes liegen vor. Zur Entwicklung dieses für das Innenstadtgefüge bedeutsamen Gebietes entlang der Lahn wird in Kürze ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erstellt, der u.a. die Entwicklung hochwertiger Wohnstandorte zum Ziel hat. Des Weiteren werden diversen innenstadtnahen Gebieten Projekte zu kostengünstigen oder sozialen Wohnungsbau begonnen.

In Dalheim befinden sich die bestehenden Brachflächen überwiegend in Besitz einer größeren Immobiliengesellschaft. Der dort geltende rechtswirksame Bebauungsplan wird derzeit der aktuellen Nachfrage angepasst, um die Brachflächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können. Hier können bis zu 52 Baugrundstücke aktiviert werden, sowohl für Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch für Geschosswohnungen. Zwei Projekte mit insgesamt ca. 40 Mietwohnungen werden derzeit von einem Bauträger realisiert. Ein weiteres Projekt mit 35 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau ist im Kommunalen Investitionsprogramm des Landes Hessen (KIP) bewilligt. Ein signifikanter Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Wetzlar ebenfalls nicht zu verzeichnen, sodass hier kein Potenzial besteht. Weitere Nachverdichtungspotenziale werden darüber hinaus nach und nach einem Innenentwicklungskonzept identifiziert und, sofern erforderlich, im Zuge von Bebauungsplan-Änderungen aktiviert.

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 kurzfristig verfügbare Baugrundstücke.

Aus diesem Grund wurden bereits alle im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar und im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten potenziellen Wohnbauflächen bzw. *Vorranggebiete Siedlung (Planung)* im Rahmen einer Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen geprüft und bewertet. Anhand dieser Kriterien wurde eine Priorisierung der potenziellen Baugebiete vorgenommen, nach der diese in einer zeitlichen Reihenfolge entsprechend der Nachfrage geplant und erschlossen werden sollen. 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 Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Rotenberg“ konnte bereits ein Beitrag zur bedarfsorientierten Umsetzung neuer Baugebiete gemäß der entsprechenden Prioritätenliste geleistet werden. Die vorliegende Erweiterung des Baugebietes „Am Rotenberg“ war hierin zwar noch nicht bedacht, zumal zum Zeitpunkt der Erstellung der Siedlungspotenzialanalyse nicht absehbar war, dass die Vermarktung des Baugebietes „Am Rotenberg“ derart zügig verläuft und bei weitem nicht den nachgewiesenen Bedarf abdecken kann.

Mit der geplanten Baugebietserweiterung kann daher ein weiterer Beitrag zur Schaffung von Bauplätzen für die bedarfsorientierte Eigenentwicklung im Stadtteil Hermannstein geleistet werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden 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 zwei landwirtschaftliche Betriebe, die als Pächter bzw. Eigentümer 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. Der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens darüber hinaus unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Robert Bosch GmbH oder der Stadt Wetzlar und sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wetzlar der Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Am Rotenberg“ dienen. Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben, zumal den landwirtschaftlichen Betrieben zwar entsprechende Bewirtschaftungsflächen entzogen werden, diese hierdurch aber nicht in einem existenzbedrohenden Maße betroffen sind. Die vorliegende Planung erfolgt zudem in Abstimmung mit dem bisherigen Pächter bzw. Eigentümer. Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Ferner kann angemerkt werden, dass im Flächennutzungsplan südlich des Plangebietes bereits weitere Flächen als geplante Wohnbaufläche dargestellt sind. Diese Flächen stehen jedoch gegenwärtig für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung, sodass vor dem Hintergrund der angestrebten kurzfristigen Schaffung von bedarfsorientierten Baugrundstücken zunächst im Bereich des vorliegenden Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des bestehenden Baugebietes geschaffen werden sollen. Bei der städtebaulichen Konzeption werden jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits die erschließungstechnischen Möglichkeiten einer späteren erneuten Erweiterung in Richtung Süden berücksichtigt. Insofern handelt es sich im Zuge der vorliegenden Planung letztlich nicht um eine aus städtebaulicher Sicht ungeordnete Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich, sondern vielmehr um die zeitliche Vorwegnahme der baulichen Entwicklung eines Bereiches, der perspektivisch Teil einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme am nördlichen Ortsrand darstellt.

	<p>Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.</p>
Umweltprüfung:	<p>Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p>
Landschaftspflegerische Wertung:	<p>Die Strukturvielfalt ist innerhalb des Plangebietes als gering zu bewerten. Südlich des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorzufinden, ansonsten stellt das Plangebiet eine strukturarme und intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft dar. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>
Kompensationsmaßnahmen:	<p>Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und der Planung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Hierzu wird eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Zudem wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Erschließung und Anbindung:	<p>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 45 und BAB 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.</p> <p>Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße Zum Engelstal, deren perspektivische Verlängerung nach Westen bereits im Bebauungsplan Nr. 13 von 2014 vorgesehen wurde. Hinzu kommt ein ergänzender Anschluss an die namensgleiche Abzweigung der Großaltenstädter Straße im Westen, der jedoch ausschließlich als Notzufahrt und dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr dient.</p>
Immissionsschutz:	<p>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 oder geplanten Wohnnutzungen sowie der sonstigen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen werden.</p>

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von den Bundesautobahnen BAB 45 und BAB 480 ausgehenden Emissionen aus Verkehrslärm und deren Einwirkungen in das Plangebiet sowie um den Schutzansprüchen der künftigen Wohnbebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachtens erstellt.

Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgerausche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, angegebenen Orientierungswerte einhalten. Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel für den Straßenverkehr der Autobahnen zur Tagzeit den Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet ein. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert jedoch in Teilen des Plangebietes geringfügig überschritten. Die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte für Allgemeines Wohngebiet werden hingegen eingehalten. Da der Orientierungswert zur Tageszeit sicher eingehalten wird und die ermittelten Überschreitungen zur Nachtzeit gering sind, kann der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt werden. Es bestehen für die Gebäude im Plangebiet jedoch keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Übliche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung bereits. Es ergeben sich somit keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, sodass hinsichtlich des Schallschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Berücksichtigung  
wasserwirtschaftlicher  
Belange:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt darüber hinaus auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Rotenberg II“. Hierbei wurde die Hydraulik für den Stadtteil Hermannstein zunächst komplett überrechnet und es wurden zusätzlich zu den bereits geplanten 8,0 ha Siedlungsfläche für das Neubaugebiet „Am Rotenberg“ nochmal weitere 2,0 ha für das Neubaugebiet „Am Rotenberg II“ berücksichtigt. Die Berechnung erfolgte für das sog. dreijährige Regenereignis sowie darüber hinaus auch für das von der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen empfohlene sog. fünfjährige Regenereignis. In den aktuellen Berechnungen waren beim dreijährigen Regenereignis zwischen den Neubaugebieten und dem Vorfluter keine Veränderungen gegenüber der Berechnung aus dem Jahr 2013 zu erkennen. Erst beim fünfjährigen Regenereignis findet nach den hydraulischen Berechnungen bei einzelnen Haltungen ein sog. Druckabfluss statt, der jedoch völlig schadlos stattfindet. Ein darüber hinausgehender Einstau der Schächte ist hingegen nicht festzustellen. Zudem sind in beiden Berechnungsfällen die insgesamt ca. 130 geplanten Retentionszisternen mit je 3 m<sup>3</sup> Rückhaltung nicht berücksichtigt, die zusätzlich für Sicherheit durch Schaffung von dezentralem Retentionsraum sorgen.

Die Vorgaben und Empfehlungen der Oberen Wasserbehörde und des Tiefbauamtes der Stadt Wetzlar können somit berücksichtigt werden, die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem.

Für die Ebene der Bauleitplanung bedeutet dies, dass die Abwasserentsorgung durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz folglich als entsprechend gesichert gelten kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden festgelegt.

**Altlasten/Hinweise:** Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen jedoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 14.12.2016 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der vorliegenden 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt. Über bergbauliche Aktivitäten in diesen Feldern liegen der Bergaufsicht jedoch keine Informationen vor.

Amt für Stadtentwicklung  
Stand: 14.03.2017 (Entwurf)