

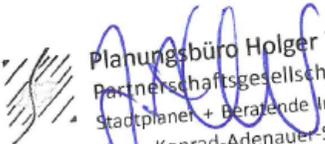
Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Bebauungsplan Nr. 19

„Am Rotenberg II“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 16.12.2016).

Wetzlar und Linden, den 14.03.2017


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (24.11.2016)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (14.12.2016)
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (25.11.2016)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Landwirtschaft und Forsten (06.12.2016)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz (18.11.2016)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Schulservice (30.11.2016)
Regierungspräsidium Gießen (09.11.2016)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Herr Dipl. Geogr. J. Adler
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 09.11.2016
Ansprechpartner Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 24.11.2016
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ sowie 71. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adler,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche
Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der
Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen
und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.
Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
2. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
3. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien 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 TK-Infrastruktur durch

Hausanschrift Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Telekontakte Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Konto IBAN: DE 1739010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Niek-Jan van Damme (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacob-fauerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
US-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (17.08.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

4. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
5. 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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.**

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

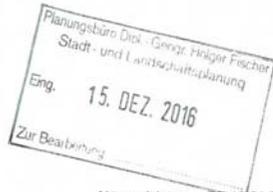
Thomas Koch

i.A. 

Bettina Klose

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Aktenzeichen BE 12.01.2 Pe - 34 c 1/2
Bearbeiter/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 450
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de
Datum 14. Dezember 2016

**A 480, L 3053, L 3376, Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 13 II "Am Rotenberg II"
mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich** [Vorentwürfe 09/2016]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 09.11.2016, Az.: Adler/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

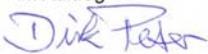
am nördlichen Siedlungsrand von Hermannstein soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 23 Wohnbaugrundstücken ausgewiesen werden, um das Baugebiet "Am Rotenberg" nach Nordwesten zu erweitern. Der Flächennutzungsplan wird angepaßt.

Stellungnahme

1. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das städtische Wegenetz an die Ortslage und weiter an die Bundesfern- und Landesstraßen im nahen Umfeld gewährleistet.
2. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung, wird die erwartete Zunahme des Verkehrs (120 Pkw-Fahrten/Werktag, 27 Pkw-E/Spitzenstunde) die Verkehrsqualität auf den umliegenden Verkehrswegen nicht beeinträchtigen. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die Haltestelle "Großaltenstädter Straße" an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. (Begründung: 6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung)
3. Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sowie eigene Planungen werden nicht betroffen.
4. Vorkehrungen gegen Emissionen der umliegenden Bundesfern- und Landesstraßen sind Aufgabe der Stadt.

Wird dieser Hinweis berücksichtigt, stimme ich dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

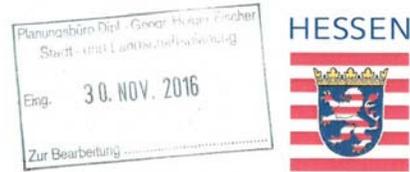

Dirk Peter



Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (14.12.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)
8907 50/60 – 201 / 16 BH

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Bearbeiter/in: Dr. Benjamin Homuth
Durchwahl: 0611/6939 - 905
E-Mail: Landesplanung@hlnug.hessen.de
Fax: 0611/6939 - 941
Ihr Zeichen: Adler / Gerhard
Ihre Nachricht: 09.11.2016

Datum: 25. Nov. 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

hier: **Bebauungsplan Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ sowie 71. Änderung des Flächennutzungsplanes**

TK 25, Bl. 5416 Braunfels

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffgeologie (M. Schaffner): Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Hydrogeologie (Dr. Schreiner): Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

- Ingenieurgeologie (Dr. Möbus):** Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von alten Terrassensedimenten der Lahn bzw. der Dill, die oberflächennah verwitterte devonische Tonschiefer und Schalsteine der Lahnmulde überdecken. Die Mächtigkeit der Terrassensedimente ist nicht im Detail bekannt. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die Terrassensedimente und verwitterten Tonschiefer und Schalsteine stellen einen heterogenen Baugrund dar und können setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.
- Bodenschutz (B. Klein):** In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes ausreichend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Teilkompensationen wären z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung, Vermeidung und Minderung der Bodenverdichtung sowie Erosionsschutzmaßnahmen. Den

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (25.11.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

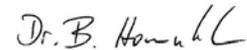
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial wird zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Anweisungen im Umweltbericht ist Folge zu leisten. Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die **Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV** (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dr. Benjamin Homuth)



Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 13 II "Am Rotenberg II" sowie 71. Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- zunächst verweisen wir auf die grundsätzlichen Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 25.11.2016 zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Johannisacker“. Erneut wird landwirtschaftliche Fläche der Bewirtschaftung entzogen. Die Argumentation der bewirtschaftende Betrieb sei durch den Flächenverlust nicht in seiner Existenz gefährdet lässt völlig unberücksichtigt, dass der Betrieb bereits 2014, im Zuge des Bebauungsplanes „Am Rotenberg“, 8,5 ha Betriebsfläche verloren hat.
- Durch die geforderte Anlage von Blühstreifen bzw. Lerchenfenstern als Ausgleichsflächen, gehen weitere Flächen für die Produktion von Lebensmitteln verloren.
- Die Eingriffskompensation im Bereich „Weinberg Wetzlar“ ist mit der Abteilung für den ländlichen Raum beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Landschaftspflege, Investitionsförderung und Grundstücksverkehr, abzustimmen, da diese für die Maßnahmenplanung und Gebietsbetreuung zuständig ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2016-12-06
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 + 30.06.2
Am Rotenberg II, Wetzlar-
Hermannstein

Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-ldr@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
09.11.2016
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Landwirtschaft und Forsten (06.12.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird jedoch weiterhin festgehalten.

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 wurde im Rahmen der diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung unter Berücksichtigung der von der Stadt Wetzlar vorgenommenen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) entsprechend begründet. 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.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 von 2014 im Bereich des Plangebietes die Anlage von sog. Lerchenfenstern als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Erhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang verbindlich vorgegeben wurde, ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dieser bislang auf den Flächen des Plangebietes erbrachte artenschutzrechtliche Ausgleich für die Feldlerche auf der Grundlage aktueller faunistischer Erhebungen sowie der fachlichen und gesetzlichen Anforderungen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu regeln. Hierzu soll einerseits die im näheren Umfeld des Plangebietes bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 von 2014 vertraglich gesicherte Anlage von Lerchenfenstern im Hinblick auf die Lage und Anzahl der hierfür im Einzelnen vorgesehenen Ackerschläge optimiert und zudem auf geeigneten landwirtschaftlich genutzten Flächen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich ein zusammenhängender Brachestreifen als Blühfläche mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt 2.500 m² hergestellt und als sog. CEF-Maßnahme vorlaufend funktionsfähig hergestellt werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass auch im Zuge der Umsetzung des erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für die Feldlerche der Landwirtschaft weitere Flächen jedenfalls für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung entzogen werden. Jedoch wird insbesondere im Zuge der Anlage von Lerchenfenstern der Bewirtschaftungszusammenhang nicht nachteilig unterbrochen, sondern es werden innerhalb der einzelnen Flächen lediglich kleine Teilflächen nicht mit Saatgut eingesät, sodass hierdurch keine maßgebliche Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft zu erwarten ist. Die Planung erfolgt zudem in Abstimmung mit dem bisherigen Bewirtschafter und wird vertraglich gesichert.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes jedoch dahingehend überarbeitet, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nunmehr durch eine Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Streuobstwiesenergänzung“ in der Gemeinde Leun, Gemarkung Biskirchen, Flur 5, Flurstück 168, erfolgt. Die Zuordnung entsprechender Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme im Bereich „Weinberg Wetzlar“ ist nicht vorgesehen.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Vorgang: Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 13 II 'Am Rotenberg II' sowie 71. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wetzlar, Gemarkung Hermannstein, Flur-Flurstück 27-117/7, 27-117/8, 27-117/9, 27-154/11, 27-156/0, 27-158/0

Adressat: Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wird im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festgestellt:

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferstrandstreifen werden nicht berührt.

Grundwasser

1. Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Schriftteil des Bebauungsplanes enthalten.

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
18.11.2016
Unser Zeichen:
26.2/2016-BEW-23-027

Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
09.11.2016
Ihr Zeichen:
Adler/ Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser und Bodenschutz (18.11.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ein entsprechender Hinweis enthalten ist, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ in der derzeit geltenden Fassung, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Verwertung von Oberflächenwasser

2. Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind bereits Hinweise hierzu enthalten, wir bitten diese jedoch wie folgt zu ergänzen:

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das derzeit gültige ATV-DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Besondere Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise bezüglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

Entsprechende Hinweise bitte ich nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die Ausführungen in den Planunterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend um die vorgebrachten Hinweise ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Bodenschutz

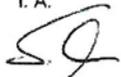
3. Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:
1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
 2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden.
 3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
 4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung nach Hess. Bauordnung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes im Hinblick auf die von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasserrechtlichen Belange keine Bedenken.

Für die fachtechnische Prüfung der Planungsunterlagen und die Ausfertigung der Stellungnahme ist ein Zeitaufwand von 4h entstanden.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.


Silke Köhler

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen im Umweltbericht entsprechend um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung aufgrund der räumlichen Ausdehnung mit einer maximal zu erwartenden Neuversiegelung von rd. 2 ha hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als „mittel“ zu bewerten, da insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium im Bereich der Neubebauung betroffen sind. Im Bebauungsplan werden jedoch bereits eingriffsmindernde Festsetzungen getroffen, wie z.B. wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie Errichtung von Retentionszisternen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung. Zudem bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenzen. Ferner wird im Bebauungsplan auch bereits auf die entsprechenden fachgesetzlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit den Belangen des Bodenschutzes hingewiesen und es werden im Umweltbericht Empfehlungen für den Bauherrn formuliert, die auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Vollzug des Bebauungsplanes abstellen. Weitergehender Festsetzungen zum Bodenschutz bedarf es insofern nicht, zumal diese auch mangels Rechtsgrundlage nicht in der angeregten Form getroffen werden können. Die unter Punkt 2 bis 4 der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise werden jedoch zur weitergehenden Berücksichtigung in den Umweltbericht aufgenommen.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Fachdienst
Schulservice
Datum:
30. November 2016
Unser Zeichen:
34.1 – sä (BLP)
Ansprechpartner/in:
Herr Sängler
Telefon Durchwahl:
06441/407-1346
Telefax Durchwahl:
06441/407-1054
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 2.061
Telefonzentrale
06441/407-0
E-Mail:
Wolfram.saenger@lahn-dill-
kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
09.11.2016
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Schulservice (30.11.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein; Bebauungsplan Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ sowie 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

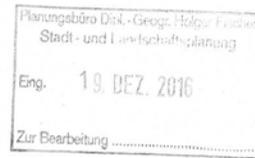
1. Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 09.11.2016 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Schulträgers keine grundsätzlichen Bedenken gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung bestehen, weisen aber gleichzeitig auf unser Schreiben vom 24.02.2014 hin.
Zu diesem Zeitpunkt umfasste das im Betreff genannte Baugebiet ca. 110 Baugrundstücke.

Aus den nunmehr von Ihnen zugesandten Planungsunterlagen ist zu ersehen, dass ca. 23 weitere Wohnbaugrundstücke an das bestehende Baugebiet geschaffen werden sollen.

An der Philipp-Schubert-Schule werden zurzeit 172 Schüler und Schülerinnen in 9 Klassen unterrichtet.
Durch die zusätzlichen Baugrundstücke und dem damit verbundenen Zuzug von weiteren Familien mit Kindern, ist davon auszugehen, dass sich die Schülerzahl an der Philipp-Schubert-Schule in Zukunft erhöhen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Schreiber
Erster Kreisbeigeordneter



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/20
Dokument Nr.: 2016/259214

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 09.11.2016

Datum 14. Dezember 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: Bebauungsplan Nr. 13 II „Am Rotenberg II“ im Stadtteil Hermannstein

Verfahren nach § 4(1)BauGB

Ihr Schreiben vom 09.11.2016, hier eingegangen am 11.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

Die Planfläche wird im RPM 2010 als „Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung“ ausgewiesen. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen (vgl. Ziel 5.2-3), allerdings erst, wenn in den „VRG Siedlung Bestand“ keine realisierbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen. In der Begründung wird ausführlich und nachvollziehbar dargestellt, dass zurzeit keine entsprechenden Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen. Bezugnehmend auf Grundsatz 5.1-1 und Ziel 5.1-2 des RPM 2010 ist die fingerartige Lage des Plangebietes vorerst kritisch zu beurteilen, jedoch wird auch hierfür eine nachvollziehbare Begründung dargelegt.

Die Planung ist insgesamt mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbar.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Regierungspräsidium Gießen (09.11.2016)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

2. Aus Sicht des Dezernates kann dem vorgelegten Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

Die Aussagen in der Begründung zur Abwasserableitung sind zu unkonkret und nicht ausreichend.

Bei der Besprechung am 21. September 2016 mit dem Tiefbauamt Wetzlar und dem Büro Kolmer & Fischer wurde festgelegt:

„Die gepl. Entwässerungsanlagen des 2.BA sollen ähnlich wie im 1.BA an die vorh. Kanalisation angeschlossen werden.

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Wetzlar waren in der Prognose ca. 8 ha als Erweiterungsgebiet bereits berücksichtigt worden. Dies ist etwa die Flächengröße des 1. Bauabschnitts.

Im Vorfeld der Planung des 2.BA ist zu prüfen, ob die vorh. Kanalisation die zusätzliche Fläche von ca. 2 ha. hydraulisch aufnehmen kann.

Hierbei sollte das Kanalsystem aufgrund der zuletzt aufgetretenen Starkregenereignissen keineswegs ausgereizt werden. Die Regelwerke sind zu beachten.

Bei der Ermittlung der Überstauhäufigkeit ist auch ein 5-Jähriges Regenereignis (Stadtzentren) zu betrachten.

Grundsätzlich favorisiert das RP Gießen für den 2.BA eine Entwässerung im Trennsystem.

Eine Regenrückhaltung ist im Trennsystem deutlich einfacher zu gestalten als im Mischsystem.

Bei der Anordnung einer Regenrückhaltung unmittelbar am Tiefpunkt des Plangebiets, könnte der vorh. Graben in Richtung Ortslage als Entwässerungsgraben zum weiterführenden Entwässerungssystem dienen.

Das Schmutzwasser könnte entweder zum 1.BA gepumpt oder mittels Freispiegelleitung an die Ortslage angeschlossen werden. Bei der Freispiegelleitung könnte aufgrund der Gebietsgröße die Nennweite DN250 unterschritten werden.“

Die Fläche für ein eventuell erforderliche Regenrückhaltung und die Trasse der Regen- und Schmutzwasserableitung sind im Bebauungsplan darzustellen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren war die konkrete Entwässerungsplanung noch nicht soweit mit allen Beteiligten abgestimmt, dass die Ergebnisse der Abstimmung sowie der diesbezüglichen Vorplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan berücksichtigt werden konnten. Insofern waren die Ausführungen in der Begründung bewusst nur auf die wesentlichen Rahmenbedingungen der weiteren Entwässerungsplanung beschränkt. Zwischenzeitlich wurde jedoch zunächst die Hydraulik für den Stadtteil Hermannstein seitens der Sydro Consult GmbH, Ingenieurgesellschaft für Systemhydrologie Wasserwirtschaft und Informationssysteme, komplett überrechnet. In der Hydraulik 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 m³ 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 verbindlichen Bauleitplanung bedeutet dies, dass die Abwasserentsorgung durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz folglich als entsprechend gesichert gelten kann, weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden festgelegt.

Ferner sind folgende Hinweise zu beachten:

Drainageleitungen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Ich stimme den im Umweltbericht unter Punkt 2.1 *Boden und Wasser* aufgeführten Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz zu.

Immissionsschutz I

Bearbeiterin: Frau Mandler-Akram, Dez. 43.1, Tel.0641/303-4425

3. Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Stadt Wetzlar in diesem Plangebiet die Einrichtung einer Tempo-30-Zone vorsieht. Dies wird von Seiten der Lärmaktionsplanung begrüßt.

Weiterer Hinweis: Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Linie 12 und die Haltestelle „Großaltenstädter Straße“ geplant. In beiden Plangebiete „Am Rotenberg“ I und II werden überschlagsmäßig mindestens 260 Bewohner hinzukommen. Je Standort der Haltestelle beträgt die Entfernung des neuen Wohngebietes zur Haltestelle mehr als 300m. Es wird daher angeregt, die Möglichkeit einer Anbindung mit eigener Haltestelle für das neue Wohngebiet zu prüfen.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

4. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden, für das geplante allgemeine Wohngebiet, um bis zu 2 dB – im Nachtzeitraum - überschritten. Planerisch wird diese Überschreitung erkannt aber der Konflikt wird nicht gelöst.

Immissionsschutz I

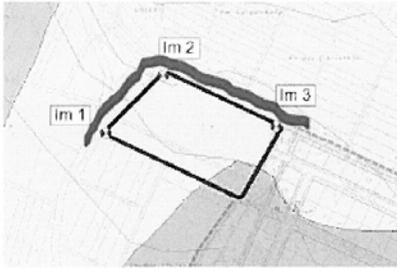
Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz II

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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, wurde das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, mit der Durchführung schalltechnischer Berechnungen und der Erstellung eines entsprechenden Immissionsgutachtens beauftragt. Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, angegebenen Orientierungswerte einhalten. Zur Ermittlung der Geräuschbelastung wurde daher auf der Grundlage von Verkehrsdaten zunächst eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt.



Eine Verlagerung zum passiven Schallschutz verkennt die Anforderung an eine gesunde Nachtruhe bei geöffnetem Fenster. Eine Abschirmung des Plangebietes durch z.B. einen Erdwall reduziert die Geräuschimmissionen durch die viel befahrene A45 und die A 480.

Immissionsschutzrechtlich ist eine Verbesserung der Immissionsbelastung durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB ein ungestörter Schlaf, selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig nicht mehr möglich ist.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

5. Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Über bergbauliche Aktivitäten in diesen Feldern liegen hier keine Informationen vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

6. Vom Grundsatz her muss aufgrund der landesplanerischen Vorgaben der Planung zugestimmt werden.

Allerdings kann unter Berücksichtigung agrarstruktureller Gesichtspunkte den Ausführungen in Kapitel 1.5 „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ absolut nicht gefolgt werden. In der Argumentation werden ausschließlich sogenannte private wirtschaftliche Belange zur Rechtfertigung des Baugebietes herangezogen.

Unter Beachtung der Vorgaben eines sorgsam Bodenschutzes und dem damit verbundenen Auftrag der Landwirtschaft zu Ernährungssicherung ist zwingend geboten Flächen mit guten Standorteignungen auch zukünftig für die Landwirtschaft vorzuhalten.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel für den Straßenverkehr der Autobahnen zur Tagzeit den Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, von 55 dB(A) ein. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) jedoch in Teilen des Plangebietes geringfügig um bis zu 2 dB überschritten. Die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte für Allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) 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.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb des Gebäudes. Die Berechnung zur Bestimmung der sog. erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße stellt dabei auf den Tagesbeurteilungspegel ab. Als Ergebnis der Berechnung bestehen für die Gebäude im Plangebiet keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Ausreichend ist bereits der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2. Übliche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung bereits. Somit ergeben sich keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, sodass hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb des Lärmpegelbereiches I liegt und nur im westlichen Teilbereich die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II gelten. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt der zwingend auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen wäre, hier aber ungeklärt bleibt, ist insofern nicht erkennbar. Ferner kann angemerkt werden, dass zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich zulässig sind und im vorliegenden Fall aufgrund der topografischen Gegebenheiten und einer zu erzielenden städtebaulichen Qualität des geplanten Neubaugebietes die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen, etwa in Form von aufgeschütteten Erdwällen mit einer entsprechenden Höhe auf einer ohnehin sichtexponierten Fläche außer Verhältnis zur voraussichtlichen Wirkung solcher Maßnahmen steht.

Die Bevorzugung passiver Maßnahmen erfolgt jedoch letztlich insbesondere vor dem Hintergrund, dass die für den Lärmpegelbereich II empfohlenen Maßnahmen nicht über die ohnehin üblichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile hinausgehen.

Bergaufsicht

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 wurde im Rahmen der diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung unter Berücksichtigung der von der Stadt Wetzlar vorgenommenen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) entsprechend begründet. 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.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Der Bebauungsplan berührt beim derzeitigen Planungsstand keine forstlichen Belange. Sofern bei der angedachten Kompensationsmaßnahme „Weinberg“ forstliche Belange betroffen sein sollten, bitte ich mich erneut zu beteiligen.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 06417303-2352

Planungsrechtlicher Hinweis

7. Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -*) der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mein Dezernat 42.2 Kommunale Abfallentsorgung wurde von ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Hierbei wird nicht verkannt, dass die städtebauliche Entwicklung von einem privaten Vorhabenträger geplant ist und durchgeführt werden soll, jedoch dient die vorliegende Bauleitplanung insbesondere auch den vorgenannten öffentlichen Belangen sowie dem öffentlichen Interesse der Stadt Wetzlar die örtliche Bevölkerung im Zuge der Schaffung bedarfsorientierter Wohnbaugrundstücke zu unterstützen. 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.

Bauleitplanung

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bekanntmachung der Entwurfs-offenlegung erfolgt in der gesetzlich vorgeschriebenen und auch durch die neuere Rechtsprechung bestätigten Form.