



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	15.05.2017	0594/17 - I/187
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	22.05.2017		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	30.05.2017		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt,, (Teil-Änderung) Satzungsbeschluss

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (A3, verkleinert ohne Maßstab; Plan in 1:1.000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Textliche Festsetzungen Synopse
Begründung
Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Gutachten)

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 13a i.V.m.
§ 13 BauGB:

1.1. Die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen, weitestgehend berücksichtigt sowie teilweise für nachfolgende Bauleitplanverfahren beachtet.

1.2. Die Anregungen des Hessen-Forst werden zur Kenntnis genommen und

weitestgehend berücksichtigt.

1.3. Die Anregungen des Kreisausschuss, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen und weitestgehend berücksichtigt.

1.4. Die Anregungen der hessenArchäologie werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

1.5. Die Anregungen der Telekom werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

1.6. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB:

1.7 Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

2. Satzungsbeschluss

2.1 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“ (Teil-Änderung) wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung werden als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 15.05.2017

gez. Semler

Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes lag vom 6.3.2017 bis einschließlich 7.4.2017 öffentlich aus. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.2.2017 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgebrachten Anregungen der Behörden betreffen im Wesentlichen die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen, den Bodenschutz, und etwaig vorhandene Bodendenkmäler.

Aufgrund dieser Stellungnahmen werden die nachrichtlichen Übernahmen und die Begründung um Hinweise ergänzt.

Es sind Kostenübernahmeverträge für den zusätzlichen Aufwand der erhöhten Verkehrssicherungspflicht zwischen dem Eigentümer des Grundstückes 208/1 und den Eigentümern der Flurstücke 207 und 205/6 abzuschließen.

Erst nach Vorlage dieser Verträge wird der Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Von den städtischen Gremien liegen folgende wesentliche Anregungen vor:

1. Untere Denkmalbehörde:

Der Hinweis auf den Denkmalschutz sollte ergänzt werden, da „Am Kalsmunt“ bereits Bodendenkmäler gefunden wurden.

Der Hinweis wurde wesentlich ergänzt.

2. Tiefbauamt (Verkehr und Kanalisation):

2.1. Die Fahrbahn ist lediglich 3,5 m breit. Es wird angeregt, vereinzelt Ausweichbuchten herzustellen.

2.2. In der Erschließungsstraße liegt kein öffentlicher Kanal.

2.3. Die Straße ist baulich in einem sehr schlechten Zustand. Eine grundhafte Erneuerung wird wahrscheinlich erforderlich sein wenn die zusätzlichen Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

Die Stellungnahme wurde mit dem Tiefbauamt besprochen.

Zu 2.1.:

Ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Auch soll jetzt keine Straßenplanung erstellt werden. Änderungen sind daher nicht erforderlich.

Zu 2.2.:

Die Begründung wird wie folgt ergänzt (die Ergänzungen sind unterstrichen, Änderungen sind gestrichen dargestellt):

„Das Gebiet ist bereits durch Kanal, Wasser und Straße ausreichend voll erschlossen.

In der Straße „Kalsmunt/Westhang“ ist jedoch kein öffentlicher Kanal verlegt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation, die in der Straße „Unterm Kalsmunt“ vorhanden ist, ist über die vorhandene gemeinsame Hausanschlussleitung der Grundstücke Nr. 1 (Flurstück 208/1) und Nr. 2 (Flurstück 210/1) möglich und vorgesehen. Die Anschlussmöglichkeiten sind daher von den jeweiligen Bauherren zu prüfen. Je nach Lage des Baugrundstückes sind relativ lange Hausanschlussleitungen erforderlich bzw. ist der Anschluss eventuell nur über eine

Hebeanlage möglich.“

Zu 2.3:

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist ein Beweissicherungsverfahren vorzunehmen, um etwaig zusätzliche Schäden nachweisen zu können. Ein Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

3. Umwelt und Naturschutz

- 3.1. Der in der Begründung verwendete Begriff „Altflächen“ sollte durch „Altstandorte“ ersetzt werden. Auch sollte nachfolgender Satz ergänzt werden (die Ergänzung ist unterstrichen, Änderungen gestrichen dargestellt): „Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- Arbeitsverhältnis werden durch Altablagerungen nicht beeinträchtigt daher erfüllt.“
- 3.2. Die Begründung sollte um Ausführungen zum Schutz gut Boden ergänzt werden.
- 3.3. Die Begründung sollte um Ausführungen „Kampfmittel“ ergänzt werden. Eine Stellungnahme vom Kampfmittelräumdienst sollte eingeholt werden.
- 3.4. Das Gebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht angefahren. Diesbezüglich ist das Plangebiet daher nicht erschlossen.
- 3.5. Da lediglich eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorliegt, sind bei Eingriffen in den Bestand, zum Beispiel durch Bauvorhaben, Beseitigung von Gehölzen oder Neugestaltung der Außenanlagen eine Artenschutzprüfung durchführen zu lassen und mit der UNB abzustimmen.
- 3.6. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu beachten.

Zu 3.1:

Die Änderungen wurden vorgenommen.

Zu 3.2:

Die Begründung wurde wie folgt ergänzt:

„Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Der Mutterboden ist daher zu Beginn des Bauvorhabens abzuschleppen, zu lagern bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden.“

Zu 3.3:

Gemäß Stellungnahme vom Regierungspräsidium, Dezernat Kampfmittelräumdienst, ist grundsätzlich mit Kampfmitteln im Gebiet zu rechnen. Die Planzeichnung, die Begründung und die textlichen Festsetzungen wurden um entsprechende Hinweise ergänzt.

Zu 3.4:

Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Zu 3.5:

Nachrichtlich wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Bei Eingriffen in den Bestand, zum Beispiel Baumaßnahmen, Abrissmaßnahmen, Umgestaltung der Außenanlagen bzw. Fassaden sowie Fällung von Gehölzen, ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.“

Zu 3.6:

Im Rahmen der Fachplanungen bzw. der Baumaßnahmen müssen alle relevanten Satzungen der Stadt beachtet werden. Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

Stadtreinigung

Es werden allgemeingültige Hinweise zur regelmäßigen Leerung der Abfallbehälter, des Standplatzes und der Transportwege für die Abfallbehälter vorgebracht.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.