

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar

Planungs- und Hochbauamt

SG Stadtplanung

Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

EING: 23. FEB. 2014		Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 Münchholzhausen-6-	
STADTPLANUNG	SGL:	Bearbeiter/-in:	Frau Josupeit
		Telefon:	0641 303-2352
		Telefax:	0641 303-2359
		E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
		Ihr Zeichen:	6103-MU-08
		Ihre Nachricht vom:	23.01.2014
		Datum:	26. Februar 2014
GESCHZEL	HAUSH.VERN. ST		
SE	SS	SAN	
PROGHLAU	SGL:		
PLANUNG	UNVERHÄLT		

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“ im Stadtteil Münchholzhausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.01.2014, hier eingegangen am 27.01.2014

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

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

Nach dem RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorranggebietes (VRG) Siedlung Planung“. Diese Flächen umfassen die zentralörtlichen Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Plansatz 5.2-1 [Z] RPM 2010).

Innerhalb dieser Bereiche soll die Siedlungsentwicklung stattfinden (vgl. Plansatz 5.2-2 [G] RPM 2010).

Desweiteren ist gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den „VRG Siedlung Bestand“ durch Nachver-

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: rp-giessen@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



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 RP Gießen, Schreiben vom 26.02.2014

dichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Nachweispflicht dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. Die Stadt Wetzlar hat sich bereits seit 2009 intensiv mit diesem raumordnerischen Ziel auseinandergesetzt und ein Baulückenkataster erstellt und auch infolge dessen verschiedene Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt. In der Begründung wird nachvollziehbar die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Planfläche dargelegt.

Bezüglich der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel fand im Vorfeld der Planvorlage eine Abstimmung bzgl. der regionalplanerischen Ziele statt. Die nun vorliegende Planung entspricht dem Abstimmungsergebnis. Insgesamt ist die Planung mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Hild, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4139

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Frau Klose, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4175

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

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

Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht den wasserwirtschaftlichen Vorgaben. Da die Ableitung des Regenwassers und der Bau der Regenrückhaltebecken private Grundstücke in Anspruch nehmen, muss dies auch mit der Bauleitplanung sicher geregelt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Solange dies nicht erfolgt, ist keine gesicherte Regenwasserableitung gewährleistet.

Die Aussagen unter Ziffer 5.5 Ver- und Entsorgung im 3. Absatz: „Für die Regenwasserableitung des Gewerbegebietes ist auch eine gedrosselte Ableitung über zwei RR-Becken vorgesehen. auch über ein RR-Becken in den nordwestlich verlaufenden Stehbach angedacht.“ betreffen nicht das Baugebiet Schattenlänge und gehören daher nicht in die Erläuterung.

Ferner sind folgende Hinweise zu beachten:

Die Einleitung des Regenwassers aus dem geplanten Wohn- und Mischgebiet „Schattenlänge“ führt zu einer hydraulischen Mehrbelastung des Welschbachs. Die Einleiteteilnahme für das Regenwasser kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Zielsetzungen des hessischen „Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ erfüllt werden.

1.1.1

1.1.2

1.1.3

Zu 1.1.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Planung sieht auf Grundlage der Entwässerungsstudie vom Planungsbüro Oerter den Bau von zwei Regenrückhaltebecken vor. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich im unbeplanten Innenbereich, fügt sich am Standort gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich gesichert. Das andere Regenrückhaltebecken wird in einen zweiten Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Über den Bebauungsplan wird das Baurecht für ein Regenrückhaltebecken für eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Welschbach geschaffen. Die Stadt Wetzlar bemüht sich derzeit um den Ankauf der hierfür erforderlichen Flächen; die Gespräche dauern noch an.

Zu 1.1.2:

Der Anregung wird gefolgt.

Die entsprechenden Passagen in der Begründung wurden korrigiert.

Zu 1.1.3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.1.3

Drainageleitungen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

1.1.3

Die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft hat das Verbot der Einleitung von Drainagewasser in geeigneter Art und Weise (z. B. Abnahme der Grundstücksentwässerung) zu überwachen.

1.1.3

Die einzelnen Grundstücke müssen mit einem Übergabeschacht/Kontrollschacht für das Schmutzwasser und für das Regenwasser versehen werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) 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 im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) in ihrem städtischen Fachamt und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz II

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

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Hein / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4519/-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Frau Vandirk, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5118

Unter Hinweis auf das Ergebnis der Besprechung am 31.03.2005 (Teilnehmer Herr Meisinger) werden aus Sicht der Belangswahrung Landwirtschaft keine Bedenken erhoben.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5592

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Obere Forstbehörde

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

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Planungsrechtlicher Hinweis

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).

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

1.1.4

Zu 1.1.4.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Umwelt und Naturschutz
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 281-2014
Ihr Zeichen: 6103-Mü-08
Ihre Nachricht vom: 30.01.2014
Ihr Ansprechpartner: Elisabeth Schaefer
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzel@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmdr@rpda.hessen.de
Datum: 24.02.2014

Wetzlar, Münchholzhausen, Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“ Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatennmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

1.2.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.2 Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Schreiben vom 24.02.2014

Zu 1.2.1:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Vor den Erschließungsmaßnahmen wird das gesamte Plangebiet einschließlich der Fläche für das Regenrückhaltebecken auf Kampfmittel hin untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Kampfmittelräumdienst im Anschluss wie erbeten zur Verfügung gestellt. Folgender Hinweis zum Vorhandensein von Kampfmitteln wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen: *„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Des Weiteren bestehen mehrere Verdachtspunkte. Des Weiteren bestehen mehrere Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich, auch dann, wenn sich der Punkt in einem Radius von 15 m außerhalb des Baufeldes befindet.“*

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

1.2.2

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

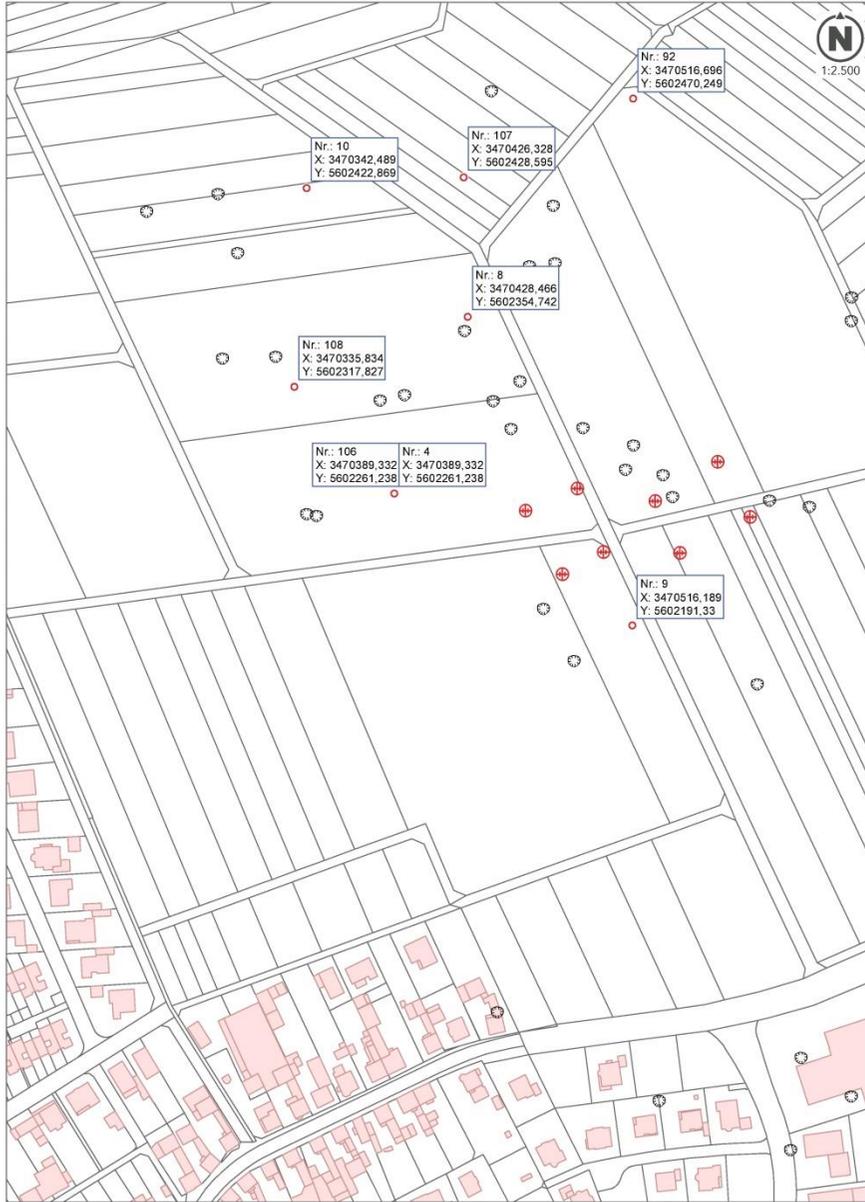
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Zu 1.2.2:

Die Übersendung wird zugesagt.



Luftbildauswertung, Messpunkte

- Verdachtspunkt
- ⊗ Bombentrichter
- ⊕ Flakstellung

Kampfmitteluntersuchung

- Georadar/Elektromagnetik/TDEM
- Messbohrungen
- Landsonde/Visuelle Kontrolle
- Geomagnetik/Datenaufnahme

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

HESSEN





Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

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

Magistrat
der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Postfach 21 20
35573 Wetzlar



Fachdienst
Landwirtschaft

Datum: 02.2
2014-01-13
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1-
Schattenlänge, Wetzlar-
Münchholzhausen
Ansprechpartner(in):
Herr Lauff

Telefon Durchwahl:
06441 407-1779
Telefax Durchwahl:
06441 407-1076
Gebäude Zimmer-Nr.:
B2 - 7

Telefonzentrale:
06441 407-1764
E-Mail:
Oliver.Lauff@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
23.01.2014
Ihr Zeichen:
6103-MU-08

Hausanschrift:
Georg-Friedrich-Händel-Str. 5
Gewerbepark Spilburg
35578 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: DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 05 1 601
BLZ 500 100 60

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Münchholzhausen 60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Schattenlänge“ Münchholzhausen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Veranlassung des Bebauungsplanes heißt es, dass sich auf der Bewerberliste der Stadt Wetzlar ca. 315 Bauplatzinteressenten befinden. Die Baugebiete 'Rasselberg' (Kernstadt), 'Hundsrüden II' (Nauborn), 'Auf der Hell' (Blasbach), befinden sich auf dieser Liste, wie auch die geplanten Baugebiete 'Schattenlänge' (Münchholzhausen), Blankenfeld II (Kernstadt) sowie 'Rothenberg' (Garbenheim).

Parallel zu dem vorliegenden Plan wird noch ein Baugebiet 'Am Rotenberg' in Hermannstein durch das Planungsbüro Fischer ins Beteiligungsverfahren gegeben. Eine Aussage zu den Aussagen des Regionalplanes fehlt:

„Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Planung* zu erbringen.“

Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Siedlungsflächen.

1.3.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3 Der Kreisausschuss – Abteilung für den ländlichen Raum , Schreiben vom 13.02.2014

Zu 1.3.1:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wird daher nun ein entsprechender Abschnitt zu den Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet von Wetzlar in die Begründung aufgenommen. Es liegt ansonsten eine Stellungnahme der Obere Landesplanungsbehörde vor, die diesbezüglich, aber auch insgesamt der Planung eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalplan Mittelhessen bescheinigt.



Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen“.

1.3.2

Ein Abgleich des Bedarfs mit den Baulücken in den Ortsteilen Münchholzhausen und Dutenhofen ist wünschenswert, ebenso das kritische Hinterfragen von 315 Bewerbungen, die keinerlei Verbindlichkeit beinhalten, sondern einen unverbindlichen Wunsch darstellen.

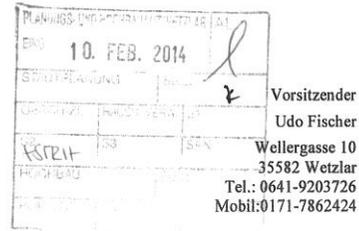
Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf ca. 9,2 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche, die dauerhaft überbaut werden. Die kleinflächige Umwidmung gemischter Baufläche von Sonderbaufläche in Einzelhandel ist aufgrund der geringen Größe unproblematisch.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Oliver Lauff

Zu 1.3.2:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Im Abschnitt 3 der Begründung „Analyse der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB“ erfolgt eine Darstellung der Baulücken in Münchholzhausen. Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nicht erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten. Gegenwärtig werden daher weitere Maßnahmen getroffen, wie z. B. das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“, um private Altbauten für dem Immobilienmarkt mobilisieren zu können. Die Darstellung der konkreten Nachfragesituation kann ansonsten naturgemäß keinen verbindlichen Charakter entfalten.



Vorsitzender
Udo Fischer
Wellergasse 10
35582 Wetzlar
Tel.: 0641-9203726
Mobil: 0171-7862424

Magistrat der Stadt Wetzlar
Stadtplanungsamt
Rathaus
35578 Wetzlar

Wetzlar –Dutenhofen, 09.02.2014

Bebauungsplan Nr.8 „Schattenlänge“ Stadtteil Münchholzhausen

Sehr geehrte Damen und Herrn !

Bei Umsetzung der Bebauungsplanung kommt es logischerweise zu relativ großen Bodenversiegelungsflächen durch Gebäude, Strassen und Wege. Dieses bedeutet wiederum, dass bei Niederschlagsereignissen , zu den bereits heute anfallenden Regen- und Schnee-Wassermengen, weitere nicht zu übersehende Mengen anfallen werden. Wer die Örtlichkeiten kennt weiss, dass diese dann im Welschbach landen würden. Dieser Bachlauf ist durch die immer größer gewordenen Wassermengen der Versiegelungsflächen der Ortslage Münchholzhausen, besonders aber durch die Niederschlagsmengen , die von der Bundesautobahn eingeleitet werden, sehr stark ausgespült. Besonders bei Gewitterregen rauschen regelrechte Flutwellen talwärts durch die Gemarkung Dutenhofen. Von einem relativ naturbelassenen Gewässer kann beileibe nicht mehr gesprochen werden. Bei den Ausbauplanungen sollte man daher rechtzeitig an ein Zweikreis – Abwassersystem mit ausreichender Rückhaltungsmöglichkeit denken. Nicht zuletzt bei Gefahrgutunfällen, wie bereits mehrmals auf der Autobahn geschehen, wäre man für eine Rückhaltungsmöglichkeit dankbar.

Mit freundlichen Grüßen.

NABU – Ortsgruppe Wetzlar – Dutenhofen
1.Vorsitzender udo fischer



1.4.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 NABU, Schreiben vom 09.02.2014

Zu 1.4.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Planung sieht auf Grundlage der Entwässerungsstudie vom Planungsbüro Oerter den Bau von zwei Regenrückhaltebecken vor. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich im unbeplanten Innenbereich, fügt sich am Standort gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich gesichert. Das andere Regenrückhaltebecken wird in einen zweiten Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Über den Bebauungsplan wird das Baurecht für ein Regenrückhaltebecken für eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Welschbach geschaffen. Die Stadt Wetzlar bemüht sich derzeit um den Ankauf der hierfür erforderlichen Flächen; die Gespräche dauern noch an.

**Naturschutzverbände des
Lahn-Dill-Kreises und der
Stadt Wetzlar**

HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV

☐ Verb. LDK u. Wz. Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Magistrat der
Stadt Wetzlar
-Stadtplanungsamt-
Ernst-Leitz-Straße 30

35573 Wetzlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
E-Mail:
joerg.thomaka@forst.hessen.de
Tel.: 06441 / 87301

Aßlar, den 04. 05. 2009

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“ und
60. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Münchholzhausen;
Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises
und der Stadt Wetzlar;**

Ihr Schreiben vom 23.01. 2014, Az. 6103Mü08.;

Sehr geehrte Damen und Herren,

die anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
nehmen zu dem o.a. Planentwurf wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 Schattenlänge werden erhebliche und nachhaltige
Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Aufgrund fehlender Umweltverträglichkeitsuntersuchungen ist aus
naturschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme zu dem
Bebauungsplanentwurf möglich.

Das erforderliche Gutachten sollte neben vegetationskundlichen Erhebungen auch
faunistische Untersuchungen beinhalten.

Auf Basis der o. a. Untersuchungen sind dann Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung
und Eingriffsminimierung zu prüfen.

Weiterhin ist der notwendige Ausgleichsbedarf zu ermitteln und geeignete
Kompensationsfläche vor zu schlagen.

In diesem Zusammenhang wäre aus Sicht der Naturschutzverbände
Entwicklungsmaßnahmen auf den verbleibenden Freiflächen zwischen den
Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen zu prüfen.

Weiterhin wird empfohlen, in den geplanten Regenrückhaltebecken eine
Dauerstauffläche zu belassen, die Amphibien einen Lebensraum bietet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Jörg Thomaka

1.5.1

1.5.2

1.5.3

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**STELLUNGNAHME: 1.5 Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der
Stadt Wetzlar, Eingang nach dem 03.03.2014**

zu 1.5.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle
Artenschutzprüfung, in deren Rahmen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
und -minimierung geprüft worden sind.

Zu 1.5.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.
Entwicklungsmaßnahmen auf den verbleibenden Flächen zwischen den
Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen sind nicht vorgesehen, da
dadurch weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren gehen.
Vielmehr wird der erforderliche Ausgleich auf bereits geplanten und
genehmigten Flächen in der Lahnaue zwischen Niedergirmes und
Garbenheim (Garbenheimer Aue) durchgeführt.

Zu 1.5.3:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Vorschlag wird bei der Ausbauplanung zu den Regenrückhaltebecken
berücksichtigt.



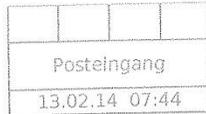
Kreisentwicklung des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt / Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar



Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisentwicklung
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser



Bebauungsplan Nr. 8 'Schattenlänge' und 60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich 'Schattenlänge' in Wetzlar, Gemarkung Münchholzhausen

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

Wasserschutzgebiete

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

Gewässer

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Sonstige Gewässer sind nicht unmittelbar berührt.

Es muss sichergestellt sein, dass bei der geplanten Baugebietserweiterung kein Mehrabfluss von Oberflächenwasser gegenüber dem derzeitigen Bestand und somit keine Abflussverschärfung in den anschließenden Gewässern eintritt. Dazu sind geeignete und ausreichend groß bemessene Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser einzubauen. Im Rahmen der Fachplanung sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
Datum:
11.02.2014
Unser Zeichen:
23/2014-BEW-23-001
Ansprechpartner(in):
Herr Bastian
Telefon Durchwahl:
06441 407-1748
Telefax Durchwahl:
06441 407-1065
Gebäude Zimmer-Nr.:
C 502
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
manfred.bastian@lahn-dill-kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
23.01.2014
Ihr Zeichen:
6103-Mü-08
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:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE6550010060003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

1.6.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

**Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

STELLUNGNAHME: 1.6 Der Kreisentwicklung – Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Schreiben vom 11.02.2014

Zu 1.6.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Planung sieht auf Grundlage der Entwässerungsstudie vom Planungsbüro Oerter den Bau von zwei Regenrückhaltebecken vor. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich im unbeplanten Innenbereich, fügt sich am Standort gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich gesichert. Das andere Regenrückhaltebecken wird in einen zweiten Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Über den Bebauungsplan wird das Baurecht für ein Regenrückhaltebecken für eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Welschbach geschaffen. Die Stadt Wetzlar bemüht sich derzeit um den Ankauf der hierfür erforderlichen Flächen; die Gespräche dauern noch an.



dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

1.6.2

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ vom 02. Mai 2011, GVBl. I, S. 198, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Niederschlagswasser

Die im Zuge der Abwasserbeseitigung vorgesehene Trennkanalisation entspricht den Vorgaben des § 55 WHG.

Auf die Möglichkeiten der Versickerung und der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers (§ 37 HWG) ist im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen näher einzugehen.

Dabei ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig, das Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten.

Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

1.6.3

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse der Pkw-Parkplätze im Sondergebiet Einzelhandel mit häufigem Fahrzeugwechsel ist gemäß ATV-DVWK-A 138 nur dann tolerierbar, wenn die Versickerung breitflächig über belebte Bodenzonen erfolgt. Da dies im vorliegenden Fall örtlich vermutlich nicht möglich ist, bedarf es der Festlegung andere Möglichkeiten (z.B. Vorbehandlung und Versickerung mittels Versickerungsanlagen).

Der Versickerungsanteil des anfallenden Niederschlagswassers sollte gegenüber dem derzeitigen Bestand möglichst nicht reduziert werden.

Lediglich das Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche (Dachflächen, Grünflächen und sonstige unbefestigte, nicht gewerblich genutzte Flächen) kann im Sinne des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz unschädlich auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder unter Vorschaltung von Regenrückhaltebecken in Gewässer eingeleitet werden.

1.6.4

Bodenschutz

Ein separater Umweltbericht zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde offenbar nicht erstellt, zumindest ist dieser auf der entsprechenden Internetseite nicht aufgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind nur sehr pauschale und damit unzureichende Angaben zum Bodenschutz enthalten.

1.6.5

Eine detaillierte Beurteilung und Bewertung der Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG) ist in den Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanentwurf nicht enthalten. Wir verweisen daher auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der

Zu 1.6.2.:

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 1.6.3.:

Der Anregung wird gefolgt.

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge hinzugefügt. Ferner werden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser unkritischer Herkunft und Oberflächenwasser kritischer Herkunft in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss in den Wohngebieten mind. 25 l/m² der projizierten Dachfläche und in den Mischgebieten mind. 15 l/m² der projizierten Dachfläche betragen.

Zu 1.6.4.:

Der Anregung wird gefolgt.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5.2 ein Hinweis aufgenommen, dass die Versickerung von Oberflächenwasser kritischer Herkunft (gewerblich oder industriell genutzte Flächen) sowie für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Sickerschächte, Sickergräben) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist auf Ebene der Vorhabenplanung einzuholen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.6.5.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt im Rahmen des nunmehr vorliegenden Umweltberichtes. Hinweise zum Bodenschutz wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.



Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (<https://hmuelv.hessen.de/umwelt-natur/bodenschutz-altlasten/bodenschutz>)

Die Bauleitplanungsunterlagen sind hinsichtlich des Themas Bodenschutz unter Beachtung der vorgenannten Arbeitshilfe zu ergänzen.

Ansprechpartner für die Belange des Bodenschutzes ist Herr Dipl. Ing. Diwisch (06441 407 1743)

Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine weiteren Bedenken.

Im Hinblick auf die angesprochenen Ergänzungen des vorliegenden Entwurfes, bitten wir uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Bastian

?2



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

Magistrat der Stadt Wetzlar
Frau Struhalla
Ernst-Leitz-Str. 30

35578 Wetzlar

PLANUNGS-UND NUTZUNGSAMT WETZLAR		
EMF:	12. FEB. 2014	<i>l</i>
STADTPLANUNG	1001	<i>K</i>
GESCH.-Z.	HAUSH.-VERW.	ST.
<i>8-STRUH</i>	S3	BAV
HOCHBAU	1001	

Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 23.01.2014
 Ansprechpartner Bettina Klose
 Durchwahl (0641) 963-7195
 Datum 10.02.2014
 Betrifft Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
 Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Münchholzhausen
 60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Schattenlänge“, Münchholzhausen

Sehr geehrte Frau Struhalla,

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:

Im Planungsbereich befinden sich nur an der östlichen Randzone Telekommunikationslinien der Telekom (s. Lageplan).

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die

1.7.1

1.7.2

Ver-998 33000
 R+Co. h 111
 Hausanschrift
 Telekontakte
 Konto
 Aufsichtsrat
 Geschäftsführung
 Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
 Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
 Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
 IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
 Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
 Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
 Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
 USt-IdNr. DE 814645262

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom
10.02.2014

Zu 1.7.1.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.7.2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das zuständige Fachamt wird benachrichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.



Datum
Empfänger
Blatt 2

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 dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten**, schriftlich angezeigt werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Thomas Koch

i.A.

Bettina Klose

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		BPI. Nr. 8 "Schattenlänge", Münchholzhausen		
PTI	Fulda				
ONB	Wetzlar	AsB	7	Sicht	Lageplan
Bemerkung:	VsB		6441A	Maßstab	1:2500
	Name		Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Blatt	1
	Datum		29.07.2014		



Wasserverband Kleebach



2.6

Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR / AL	
ENG:	18. FEB. 2014
STADTPLANUNG	7
GESCH.ZI.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
HOCHBAU	SS
PLANUNG / URMESSEN / VERMESSUNG	

Ihre Nachricht
23.01.2014

Ihre Zeichen
6103-Mü-08

Unsere Zeichen
buß-rüb

Auskunft erteilt/Tel.-Durchwahl
Frau Buß ☎ 95 06-114
E-Mail: kbuss@zmw.de

Tag
17.02.2014

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 "Schattenlänge"
60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Schattenlänge", Münchholzhausen

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn das Plangebiet wie vorgesehen im Trennsystem entwässert wird.

Überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach sind im Plangebiet nicht betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich hier in Ihrem Eigentum.

Für die Standorte der geplanten Regenrückhaltebecken am Welschbach ist die Lage der verbandseigenen Abwassersammelleitung (Welschbachsammler) zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Planung zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Buß
Kerstin Buß

Hausanschrift:
Teichweg 24
35399 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197
Sitz: Pohlheim, Landkreis Gießen

Postanschrift:
Postfach 11 14 20
35359 Gießen
E-Mail: info@zmw.de
Internet: www.zmw.de

Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Karl-Heinz Schäfer

Stellv. Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Jörg König

Bankverbindung:
Sparkasse Gießen
Konto: 242 001 157 (BLZ 513 500 25)
IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57
BIC: SKGIDE5F

09/2013

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.8 Wasserverband Kleebach, Schreiben vom 17.02.2014

1.8.1

Zu 1.8.1.:

Der Hinweis wird im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.



enwag
energie · wasser · gesellschaft

enwag · energie- und wassergesellschaft mbh · Postfach 2680 · 35536 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT
EING.: 12. JUNI 2014
STADTPLANUNG
GESCH. Z.
HOCHBAU
PLANUNG

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
10. Juni 2014

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Begründung zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Flächennutzungsplan, 60. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Abteilung Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung „Schattenlänge“ in Münchholzhausen.

Im Bereich der Bauleitplanung verläuft ein 20 kV-Kabel. Das Kabel muss gemäß Konzessionsvereinbarung umgelegt werden. Ferner wird ein Grundstück für die Errichtung einer Trafostation (2,5 x 3,6 m) benötigt.

Wenn Sie Fragen haben, ist Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

cc: Her Hofmann

*Nach R mit Herrn
Hofmann kann
die Fläche in Norden
des Plangebietes, östlich der
Wendearbeite in der
Grünfläche liegen sein*

1.9.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.9 RP enwag, Schreiben vom 10.06.2014

Zu 1.9.1

Die Hinweise werden in der Bauleitplanung und der Umlegung berücksichtigt.
Es wird eine 2,5 x 3,5 m große Versorgungsfläche für eine Trafostation im nördlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Grünfläche festgesetzt.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

5.2

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR AL	
EING: 18. FEB. 2014	
STADTPLANUNG	
GEBIET: K 355	
MISCHGEBIET	
AKTENZEICHEN: BE 5.2 Pe - 34 c 1/2	



Dest.-Nr.	0483
Bearbeiter/in	Dirk Peter
Telefonnummer	02771 840 234
Telefax	02771 840 450
E-Mail	dirk.peter.@mobil.hessen.de
Datum	13. Februar 2014

L 3451, K 355, K 356, Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 8 "Schattenlänge" [Vorentwurf 01/2014]
mit paralleler Flächennutzungsplan-Änderung [Vorentwurf 01/2014]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 23.01.2014, Az.: 6103-Mü-08, Frau Struhalla

Sehr geehrte Damen und Herren,

am nordöstlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen sollen ein Allgemeines Wohngebiet (80 Bauplätze), ein Mischgebiet (16 Grundstücke), ein Sondergebiet *Einzelhandel* (Vollsortimentsmarkt bis 1.300 m² VF) sowie Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept 11/2004 beinhaltet ein weiteres Wohngebiet im Anschluss an das Plangebiet nach Norden. Ferner stellt es die Ausweisung eines Gewerbegebietes (Gewerbegebiet Nordwest) östlich angrenzend an die A 45, AS Wetzlar Süd dar sowie ein Allgemeines Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Dutenhofen. Weiter sind Reserveflächen eingezeichnet.

EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT AUFGRUND FACHGESETZLICHER REGULUNGEN

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr [§§ 1,123 BauGB]

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 21 HStrG¹]

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist auf Höhe der Stadtstraße *Stockwiese* mit einem Kreisverkehrsplatz an die freie Strecke der K 355 vorgesehen. Aktuelle verkehrliche Nachweise sind mir noch vorzulegen.

¹ Hessisches Straßengesetz in der Fassung vom 08.06.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 166 ff., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 - GVBl. I, Nr. 26/2011, S. 817 ff.



Hessen Mobil Moritzstraße 16 35683 Dillenburg www.mobil.hessen.de	Telefon: 02771/840-0 Fax: 02771/840-450 BIC: HELADEFXXX	Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HCC-Hessen Mobil US-IdNr.: DE811700237 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 500 500 00 St.-Nr.: 043/226/03501 EORI-Nr.: DE1653547
--	---	---	--

1.10.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.10 Hessen Mobil, Schreiben vom 13.02.2014

Zu 1.10.1.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ein Leistungsfähigkeitsnachweis liegt vor. Der Nachweis konnte mit der Qualitätsstufe A für alle Ausbaustufen erbracht werden und wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Hessen Mobil zur Verfügung gestellt.

1.10.2

Berücksichtigung der Belange des ÖPNV [§ 1 BauGB, § 1 ÖPNV-Gesetz]

Die Anbindung an den ÖPNV sowie die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sind zu gewährleisten und in der Begründung zu würdigen.

1.10.3

Herstellung einer neuen Einmündung [§§ 47, 29 HStrG]

Für den Bau des Knotenpunktes ist ein prüffähiger Knotenpunktentwurf gemäß den einschlägigen Richtlinien einvernehmlich mit mir abzustimmen. Der Ausbau des gebietsseitigen Gehweges bis zum künftigen Kreisverkehrsplatz ist einzubeziehen.

1.10.4

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der K 355

Für die Knotenpunktgestaltung sowie für die Führung der Fußgänger und Radfahrer benötigten Flächen sind überwiegend als Verkehrsfläche dargestellt. Sie sind bei Bedarf im weiteren Verfahren anzupassen.

1.10.5

Ortsdurchfahrt und Ortstafel

Mit den Beteiligten ist einvernehmlich festzulegen, ob und wo sich künftig die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt (ODR²) und der Standort der Ortstafel hinter dem vorgesehenen Kreisverkehrsplatz in Richtung Dutenhofen befinden kann.

1.10.6

Zugangs- und Zufahrtsverbot [§ 19 HStrG]

Aus dem Plangebiet dürfen keine Zugänge und Zufahrten zur freien Strecke der K 355 geschaffen werden. Dies ist entlang der Kreisstraße und im Bereich der Einmündung *Erschließungsstraße /K 355* mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ darzustellen.

1.10.7

Bauverbot [§ 23 HStrG]

Entlang der freien Strecke der K 355 gelten in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone und anschließend die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind ab dem Fahrbahnrand der K 355 darzustellen.

1.10.8

Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

Durch die Planung und ihre Umsetzung dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 355 nicht beeinträchtigt werden.

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Immissionsschutz

Bezogen auf heute, gehen Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von Verkehrsemissionen der K 355 zu Lasten der Stadt.

Werden die verkehrsgerechte, leistungsfähige und sichere Erschließung des Plangebietes anhand erforderlicher Unterlagen einvernehmlich mit mir abgestimmt und meine Hinweise sowie die Anlage berücksichtigt, habe ich keine Bedenken zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dirk Peter Anlage: Ergänzungen zur Stellungnahme, Schreiben vom 22.02.2007

² Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen – Ortsdurchfahrtrichtlinien (ARS 14/2008 BMVBS) Eingeführt für Landesstraßen und empfohlen für Kreisstraßen (AV 28/2008 HLSV)

Zu 1.10.2.:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3. gewürdigt.

Zu 1.10.3.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Ein prüffähiger Entwurf des Knotenpunktes erfolgt durch das zuständige Fachamt im Rahmen der Ausbauplanung.

Zu 1.10.4.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Ein detaillierter Entwurf des Knotenpunktes erfolgt durch das zuständige Fachamt im Rahmen der Ausbauplanung.

Zu 1.10.5.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Eine Klärung der zukünftigen Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. des Standortes der Ortstafel soll in Abstimmung zwischen den zuständigen städtischen Fachämtern und Hessen Mobil erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 1.10.6.:

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird eine entsprechende Signatur in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 1.10.7.:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Abstimmung zur Verlagerung der Ortsdurchfahrt (s. Punkt 1.10.5) soll geprüft werden, ob die Ortsdurchfahrtsgrenze und der Standort der Ortstafel auf die Höhe des Wirtschaftsweges östlich des Mischgebietes am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt werden kann, so dass die Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr durch auf freien Strecken geltende Bauverbots- und Beschränkungszone tangiert sind. In diesem Fall gäbe keinen weiteren Bedarf, entsprechende Zonen als nachrichtliche Übernahme in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Zu 1.10.8.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Planung der Verkehrsflächen liegt eine Verkehrsuntersuchung von Heinz + Feier, Wiesbaden zu Grunde, die das durch die neuen Baugebiete erzeugte Verkehrsaufkommen abschätzt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der geplanten Knotenpunkte bestätigt.

Zu 1.10.9.:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die entsprechenden Gutachten werden Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Grundlage für die weitere Abstimmung zur Verfügung gestellt.



L 3451, K 355, K 356, Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen

Bebauungsplan Nr. 8 "Schattenlänge" [Vorentwurf 01/2014]
mit paralleler Flächennutzungsplan-Änderung [Vorentwurf 01/2014]

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

Ergänzungen zu meiner Stellungnahme vom 14.02.2014

EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT AUFGRUND FACHGESETZLICHER REGELUNGEN

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr [§§ 1,123 BauGB]
Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 21 HStrG]

Das städtebauliche Entwicklungskonzept 11/2004 liegt der Verkehrsuntersuchung¹ 7/2005 von Dorsch Consult und dem aktualisierten Nachweis der Verkehrserzeugung² 11/2006 der Stadt zugrunde. Das Sondergebiet *Einzelhandel* wurde erst im Konzeptplan 6/2007 zum Bebauungsplan "Schattenlänge" dargestellt und in den verkehrlichen Nachweisen bisher nicht berücksichtigt.

Für das derzeitige Plangebiet ist mir daher eine aktuelle Verkehrsabschätzung³ mit Verkehrsverteilung vorzulegen. Daraufhin ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis⁴ zu erbringen, wobei mindestens die Gesamtqualitätsstufe D (QSV D) zu gewährleisten ist. Als Prognosehorizont ist das Jahr 2025 zu wählen, mit einem angemessenen Aufschlag auf die Verkehrsmenge pro Jahr.

Bei den Kapazitätsnachweisen (Ist-Zustand, Prognose 2025, Prognose 2025 mit induziertem Neuverkehr) sind die Kfz-Zahlen in Pkw-Einheiten umzurechnen. Für die zu betrachtenden Szenarien sind Knotenstrombelastungspläne anzufertigen. Gegenüber den alten Untersuchungen sollte der angenommene Modal Split geprüft und gegebenenfalls nach oben korrigiert werden.

Hinweis

Der Knoten L 3451 / K 356 ist nur 100 m vom LSA-geregelten Anschluss der östlichen Rampe der A 45 AS Wetzlar Süd entfernt und wird insbesondere in der morgendlichen Spitzenstunde zeitweilig überstaut. Die durch das Plangebiet erzeugte Verkehrszunahme auf der K 356 könnte somit zu einer Verschärfung der ohnehin prekären Situation in diesem Bereich führen.

¹ Fortschreibung GVP Wetzlar, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung im Raum Dutenhofen / Münchholzhausen, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Büro Wiesbaden, Juli 2005

² Anlage zum Schreiben vom 19.12.2006, Stadt Wetzlar

³ Überprüfung der Verkehrserzeugung durch das geplante Baugebiet "Schattenlänge", Stadt Wetzlar, Bader, 20.11.2006

⁴ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2005

⁵ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Fassung 2009), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Rückstaus aus dem Plangebiet auf die K 355 müssen nachweislich ausgeschlossen werden. Hiernach richtet sich auch die spätere Platzierung des Ein- fahrtbereiches zum geplanten Marktgelände im Sondergebiet *Einzelhandel*.

Überlegungen zur Erschließung der über das Plangebiet hinausgehenden Flächen gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept 11/2004 bleiben künftigen Planungserfordernissen vorbehalten⁵. Entsprechend sollten die in der Begründung verwendeten Formulierungen (5.3 Verkehrliche Erschließung, 5.4 Innere Erschließung) überarbeitet werden (vgl. mein Schreiben vom 22.02.2007).

Herstellung einer neuen Einmündung [§§ 47, 29 HStrG]

Beim Entwurf sind insbesondere die RAL⁶, das Merkblatt⁷ und der Leitfaden⁸ zu Kreisverkehren sowie der Leitfaden und die Erfahrungen zur Unbehinderten Mobilität⁹ zu berücksichtigen.

Zur Prüfung in straßenbautechnischer Hinsicht sind mir folgende Entwurfsunterlagen zunächst in Papierform einfach, farbig vorzulegen:

- Erläuterungsbericht mit Inhalts- und Planverzeichnis sowie Bestandsfotos
- Übersichtskarte mit Maßnahme, Netzknoten, Baubeginn/-ende (M 1:10.000)
- Lageplan Bestand/ Planung mit Entwässerung/ Sichtweiten/ Schleppkurven (M 1: 250)
- Regelquerschnitte (M 1:50)
- Höhenpläne (M 1: 500/50)
- Markierungs- und Beschilderungsplan, angeordnet (M 1: 250)

Die Befahrbarkeit des Knotenpunkts ist anhand von Schleppkurven¹⁰ für alle Fahrbeziehungen des Bemessungsfahrzeuges (Begegnungsfall Lastzug / Lastzug) aufzuzeigen. Die Gegenfahrstreifen dürfen beim Ein- bzw. Ausfahren nicht mitbenutzt werden.

Die erforderliche Annäherungssicht (RAL, Bild 42) ist an der Einmündung richtli- niengemäß nachzuweisen, herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.

Vor dem Bau des Knotenpunkts, ist zwischen der Stadt Wetzlar und dem Lahn-Dill-Kreis (Baulasträger K 355), vertreten durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (Hessen Mobil), eine Vereinbarung zur Regelung der tech- nischen und rechtlichen Einzelheiten abzuschließen, dem der von Hessen Mobil geprüfte Bauentwurf beigelegt ist.

Alle im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an das klassifi- zierte Straßennetz entstehenden Kosten sind von der Stadt Wetzlar zu tragen, insbesondere die Planungs-, Bau- und Ablösekosten. Dies gilt auch für die Hessen Mobil im Abstimmungsprozess außerhalb der Bauleitplanung entste- henden Personal- und Sachkosten.

⁵ Frau Struhalla, Stadt Wetzlar telefonisch am 12.02.2014

⁶ Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012, mit ARS 08/2013 vom 16.05.2013 durch das BMVBS eingeführt für Bundesstraßen und empfohlen für Straßen anderer Baulasträger, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, FGSV 201

⁷ Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren, Ausgabe 2006, FGSV Verlag, Köln – FGSV 242

⁸ Leitfaden zur Qualitätssicherung bei Planung, Bau und Betrieb von Kreisverkehren, Stand 07/2013
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

⁹ Unbehinderte Mobilität

a) Leitfaden, HSVV Heft 54, Teil 1+2, 02/2011 b) Erfahrungen und Untersuchungen, HSVV Heft 55, 7/2010

¹⁰ Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln -FGSV 287, Korr.12/2005 (Bl. 2, Tab. 1)

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Bauverbot [§ 23 HStrG]

Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (Umfahrten, Überdachungen, Stellplätzen, Garagen, Lagerflächen, usw.) freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung erforderlich, auch wenn der zugrundeliegende Bebauungsplan unter meiner Mitwirkung zustande kam.

Die Zustimmung zu einem Antrag wird in Aussicht gestellt, sofern die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 355 nicht beeinträchtigt werden und Ausbaupläne oder die Straßengestaltung nicht behindert werden. Sie kann mit Auflagen versehen werden.

Für bauliche Anlagen, die keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, tritt an die Stelle der Zustimmung meine Genehmigung, die hier zu beantragen ist.

Eine textliche Berücksichtigung im Bebauungsplan ist erforderlich, um dem Architekten, dem Bauherrn, der Kommune und der Bauaufsichtsbehörde, die Erfordernis meiner Zustimmung oder Genehmigung zu verdeutlichen!

Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente dürfen Lichtraumprofil wie Sichtbeziehungen auf der K 355 und an der Einmündung nicht einschränken. Für Gehölze, die einen artgemäßen Stammdurchmesser von 8 cm und mehr ausbilden, sind die RPS¹¹ zu Abständen und Schutzplanken zu beachten.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 355 gelangen. Zum künftigen Entwässerungskonzept (Begründung: 5.5 Ver- und Entsorgung) behalte ich mir Hinweise vor.

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der K 355 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Beleuchtungen sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 355 führen.

Wegweiser sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Zusendung von Verfahrensunterlagen

Ich bitte die Stadt, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und je eine farbige, rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis zu übersenden.

Nur vollständige Unterlagen ermöglichen mir, zeitnah an Planungs- und Bauvorhaben (Private, Kommune, Ver-/ Entsorgungsunternehmen) mitzuwirken und zu erkennen, wie meine Stellungnahme in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

¹¹ Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln – FGSV 343 (R 1)

1.10.10

Zu 1.10.10

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.



S2

RMV Postfach 1427 65704 Hofheim a. Ts.

Magistrat der Stadt Wetzlar
Postfach 2120
35573 Wetzlar

STADT WETZLAR	
Der Magistrat	
Eing.: 20. FEB. 2014	
01	

PLANUNGS-UND FACHAMT WETZLAR	
EING: 20. FEB. 2014	
STADT-PLANUNG	
BEZUGS-NR.	PROJEKT-NR.
1234	5678
PROJEKT-NR.	STADT-PLANUNG
1234	5678
STADT-PLANUNG	PROJEKT-NR.
1234	5678

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Münchholzhausen

17. Februar 2014

60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich
„Schattenlänge“, Münchholzhausen

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
KA/AK

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durchwahl
06192-294 212

vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren.

E-Mail:
a_knau@rmv.de

Als Träger öffentlicher Belange bitten wir Sie, den Öffentlichen Personen-
nahverkehr in den Planungen zu berücksichtigen und eine Anbindung an
das geplante Baugebiet anzustreben bzw. zu ermöglichen.

1.11.1

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr.-Ing. Karin Arndt
Leiterin
Mobilitätsanforderungen und
Rahmenplanung

i. A. Alexandra Knau
Mobilitätsanforderungen und
Rahmenplanung

Rhein-Main-Verkehrs-
verbund GmbH
Alte Bleiche 5
65719 Hofheim a.Ts.
Telefon: (0 61 92) 294-0
Telefax: (0 61 92) 294-900
Internet: www.rmv.de
Geschäftsführer und
Sprecher der
Geschäftsführung
Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer
Klaus-Peter Güttler
Sitz Hofheim am Taunus
Registergericht
Amtsgericht Frankfurt a.M.
HRB 34128
USt-IdNr. DE 11 384 7810
Bankverbindung
Taunus-Sparkasse
BLZ 512 500 00
Konto 25 096 266
ÖPNV-Anschluss
Schiene: S2, Linie 20
bis Bahnhof Hofheim a.Ts.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.11 RMV, Schreiben vom 17.02.2014

Zu 1.11.1.:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der
Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3. gewürdigt und in der
Planung berücksichtigt.

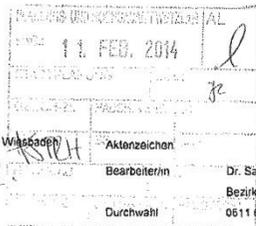
Das Plangebiet ist durch die Lokalbuslinie 11 (Wetzlar-Gießen) mit der
Haltestelle ‚Stockwiese‘ an der Gießener Straße an den Öffentlichen
Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es wird im Rahmen des Umbaus
des Knotenpunktes Gießener Straße/Stockwiese zu einem Kreisverkehrsplatz
geprüft, ob die Haltestelle, die sich derzeit auf Höhe der Gießener Straße 3
bis 5 befindet, in Richtung Sondergebiet „Einzelhandel“ verschoben wird. In
diesem Zuge wird auch eine fußläufige Verbindung der Gießener Straße zum
Lebensmittelmarkt angelegt.



Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHAEOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Frau Struhalla
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar



Aktenzeichen	
Bearbeiter/in	Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl	0611 6906-176
Fax	0611 6906-137
E-Mail	s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen	
Datum	11.02.2014

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Münchholzhausen
60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich „Schattenlänge“, Münchholzhausen
Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 23.01.2014, ihr Zeichen: 6103-Mü-08

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da sich im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches eine Vorgeschichtliche Siedlung vermutlich auch ein steinzeitliche befindet, deren Erhaltungsgrad zu überprüfen ist.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die zu prospektierende Fläche betrifft das Flurstück Nr. 138 ab der Wegmündung (Stück 122) und das anschließende Stück 139. Die Fläche beträgt etwa 2,3 ha mit den Maßen 190 x 130m.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter www.b-f-k.de, unter der Rubrik „Mitgliedsfirmen“ – nach „Arbeitsbereichen“ sortiert, finden Sie den Link zu der Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

hessenARCHAEOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

1.12.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.12 hessenARCHAEOLOGIE, Schreiben vom 11.02.2014

Zu 1.12.1.:

Die Hinweise werden berücksichtigt; den Anregungen wird gefolgt.

Es wurde eine magnetische Prospektion der betroffenen Fläche durchgeführt. Das Resultat der geophysikalischen Untersuchungen zeigt insgesamt 21 Rundstrukturen, die sich mit Resten hallstattzeitlicher Hügelgräber assoziieren lassen. Die vermuteten Grabanlagen sind eingeebnet und zum Teil tiefgründig zerstört. Nach Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes Hessen sind im Messgebiet einige Bombenrichter anzutreffen. Da Bombenrichter ähnliche Dimensionen und Muster wie die postulierten Grabhügel aufweisen, kann eine Gewissheit der Herkunft der Anomalien nur über direkte Aufschlüsse im Gelände erlangt werden. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde daraufhin die Baufeldfreigabe in Aussicht gestellt mit der Auflage, dass die Räumungsarbeiten des Kampfmittelräumdienstes gutachterlich von einer archäologischen Grabungsfirma begleitet werden.



Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum



Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

Monika und Uwe Stroh
Gießenerstr.7a
35581 Wetzlar

Wetzlar, 17.02.14

PLANUNGS-UND	
EING: 20. FEB. 2014	
STADTPLANUNG	STADT
GESCHW.	VERW. ST.
FRUCHT	STADT
FRUCHT	STADT
FRUCHT	STADT

Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt
Fr. Struhalla

Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.8 Münchholzhausen, Schattenlänge

Sehr geehrte Fr. Struhalla,

gegen den vorgenannten Bebauungsplan legen wir frist- und formgerecht Widerspruch.
Voraussetzung für ein bauleitplanerisches Tätigwerden der Gemeinde ist die Erforderlichkeit der Planung über das entsprechende Gebiet. Diesem Erfordernis wird dann genüge getan, wenn einer Planung vernünftige, nachvollziehbare Gründe einer fortgesetzten städtebaulichen Entwicklung zugrunde liegen. Dies bestreiten wir.

Begründung:

1. Wir bestreiten, dass ein Mischgebiet notwendig ist, wie auch der Einzelhandel in diesem Bereich.
2. Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Es gibt in naher Umgebung noch Neubaugebiete, die nicht ausgelastet sind.

2.1.1

2.1.2

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 2.1 Fam. Stroh, Schreiben vom 17.02.2014

Zu 2.1.1.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.1.2.:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Im Abschnitt 3 der Begründung „Analyse der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB“ erfolgt eine Darstellung der Baulücken in Münchholzhausen. Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nicht erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten. Gegenwärtig werden daher weitere Maßnahmen getroffen, wie z. B. das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“, um private Altbauten für dem Immobilienmarkt mobilisieren zu können. Die Darstellung der konkreten Nachfragesituation kann ansonsten naturgemäß keinen verbindlichen Charakter entfalten.

2.1.3

3. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors/Einzelhandel. Der Gemeinde bzw. der Bevölkerung der Gemeinde bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.

2.1.4

4. Das geplante Neubaugebiet ist vom restlichen Dorf fahrbahn technisch abgeschnitten und daher infrastrukturell nicht durchdacht.

2.1.5

5. Die Straße vor unserem Haus muss nicht, wie angegeben 10 Meter breit sein. Des Weiteren besteht keine Notwendigkeit die Fahrbahnbeschaffenheit und einen Wendehammer für LKWs einzuplanen, welche dann von anliegenden Privathaushalten mitfinanziert werden sollen. Eine Straßenbreite von 6 Metern, wie sie auch normalerweise in einem Wohngebiet geplant wird, reicht völlig aus, ebenso ein einfacher Straßenbelag für die „normale“ Nutzung der Straße.

2.1.6

6. Wir bestreiten mit Nichtwissen, dass der Bebauungsplan formgerecht zustande gekommen ist und alle Argumente des Umweltschutzes und der städtebaulichen Planung beachtet wurden.

2.1.7

7. Hilfsweise fordern wir, dass die Zulieferer des geplanten Einzelhandels nicht in unserer Straße wenden dürfen.

Weiteren Sachvortrag behalten wir uns vor.

Durch die vorgebrachten Gründe werden wir als Anwohner und Eigentümer wesentlich beeinträchtigt. Es wird gebeten, die Einwendungen zu berücksichtigen und uns eine schriftliche Stellungnahme zeitnah zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulve Stron
Monika Stron

Zu 2.1.3.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Baugebietes, um den dringenden Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zu decken. Weiterhin kann mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung zur nachhaltigen Verbesserung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Münchholzhausen geschaffen werden. Hierzu soll im Süden des Plangebietes ein Sondergebiet entwickelt werden, um das Baurecht für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt ansiedeln zu können. Derzeit verfügt Münchholzhausen über keine eigene Grundversorgung im Lebensmittelbereich. Die Planung berücksichtigt daher die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gem § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Zu 2.1.4.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Weingartenstraße oder die Hohe Straße wird im 1. Bauabschnitt verzichtet und sind aus verkehrsplanerischer Sicht für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Eine durchgehende Fahrstraße in Verlängerung der Gartenstraße wird von den Anliegern der Gartenstraße aufgrund der Befürchtung der Verkehrszunahme abgelehnt. Eine fußläufige Verbindung in das westlich angrenzende Siedlungsgebiet und in den Außenbereich ist über separate Fußwege bzw. Wirtschaftswege gesichert.

Zu 2.1.5.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die geplante Straße im Mischgebiet wurde auf eine Breite von 9,0 m reduziert, was einen Begegnungsverkehr LKW/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (5,5 m Fahrbahn zuzüglich je 0,25 m Rinne) und die Anlage von beidseitigen Gehwegen mit jeweils einer Breite von 1,5 m ermöglicht. Ein noch schmalerer Straßenquerschnitt würde zu Lasten der Gehwege gehen, die mit je 1,5 m bereits ein Mindestmaß an Breite aufweisen. Insofern wird von einer noch schmaleren Straßenbreite abgesehen. An der Planung des Wendehammers in einer für die verkehrliche Belange von Mischgebieten erforderlicher Dimensionierung wird festgehalten.

Zu 2.1.6.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Beteiligung über keine Rechtskraft verfügt. Öffentliche und private Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu 2.1.7.:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

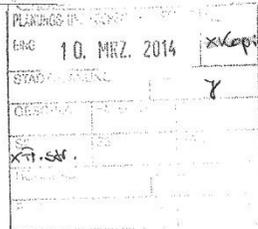
Ein entsprechender Ausschluss von Verkehrsteilnehmern einzelner Betriebe ist verkehrsplanerisch nicht möglich.



Grumbach GmbH • Gießener Straße 15 • 35581 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt
Ernst-Leitz-Str. 30

35576 Wetzlar



Gießener Straße 15
35581 Wetzlar
OT Münchholzhausen

Telefon (0 64 41) 7 15 97
Telefax (0 64 41) 7 79 05

Privat:

M. Grumbach (0 64 41) 7 51 40
E-Mail michael.grumbach@gmx.de
H. Grumbach (0 64 41) 7 50 37
Telefax (0 64 41) 97 56 68
E-Mail hans.grumbach@arcor.de

Datum: 06.03.2014

EINSPRUCH gegen Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Münchholzhausen

Sehr geehrte Frau Stroh-Halla,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für das nette Gespräch in Ihrem Büro.

2.2.1

Grundsätzlich würden wir der Lösung mit einem Wendehammer zustimmen. Das Ansteigen des Verkehrs für den Falle der Ansiedlung eines Getränke-Einkaufsmarktes auf der öffentlichen Straße hinter unserem Zimmerplatz könnte jedoch auch in anderer Weise durch geeignete verkehrsleitende oder beschränkende Maßnahmen (und Kontrollen) vermieden werden.

2.2.2

Für uns ist es wichtig, dass unser Zimmerplatz auch weiterhin von großen LKWs angefahren werden kann, um deren Entladung mit Stapler zu ermöglichen. Bei der Ladung der LKWs kann es sich um Bauhölzer mit einer Länge von bis zu 18 m handeln. Nicht einverstanden sind wir jedoch mit Ihrem Vorschlag, insoweit eine Privatstraße anzulegen, die wir selbst in der Weise realisieren sollen, dass unsere Grundstücke im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes so verlegt werden, dass sie sich unmittelbar hinter unserem Zimmerplatz befinden.

Der Zimmerplatz ist bisher über öffentliche Straßen zugänglich. Dies war auch die Grundlage für die von uns vorgenommene, nicht unerhebliche Erweiterung dieses Platzes an seiner ursprünglichen Stelle. Eine Veränderung dieser Situation in der Weise, dass zukünftig der Platz nur noch über „privates Eigentum“ zugänglich wäre, würde nach unserer Auffassung einen unmittelbaren Eingriff in den von uns geführten Betrieb darstellen. Dabei ist auch zu beachten, dass die derzeitigen Eigentümer der Grundstücke, deren Verlegung ihrerseits vorgeschlagen wurde, nicht völlig identisch mit den Inhabern des von mir und meinem Bruder geführten Zimmerbetriebes sind.

/ 2

Dem Angebot liegt die Verdingungsordnung für Bauleistung (VOB) in allen ihren Teilen zugrunde. Der Text der VOB kann in unseren Geschäftsräumen eingesehen werden. Auf Wunsch wird eine Kopie ausgehändigt. Gegenüber Vollkaufleuten ist der Gerichtsstand und Erfüllungsort Wetzlar.

Geschäftsführer:
Zimmermeister Hans Grumbach
Zimmermeister Michael Grumbach

Bankverbindung:
Volksbank Mittelhessen eG
Konto-Nr. 75 364 709 · BLZ 513 900 00

Steuer-Nr. 20 234 80 401
Amtsgericht Wetzlar
HRA 983

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 2.2 FA Grumbach, Schreiben vom 06.03.2014

2.2.1.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird lediglich eine zweckmäßige Dimensionierung der Straßenquerschnitte planungsrechtlich gesichert; es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Die Ausbauplanung erfolgt im Anschluss der Bauleitplanung durch das zuständige Fachamt. Der Hinweis wird dem zuständigen Fachplanungsamt zur Kenntnis gegeben.

2.2.2.:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Es erfolgte eine Einigung mit der Firma Grumbach auf das nun vorliegende Erschließungskonzept, welches nunmehr eine Wendemöglichkeit für Lastverkehr auf Höhe der Zimmerei vorsieht. Die Wendeanlage ist demnach in Richtung Zimmerei verlängert worden und wird nun an das nördlich geplante Wohngebiet angebunden. Eine bauliche Einengung mit Parkplätzen im Straßenraum (Lkw-Schleuse) soll die Durchfahrt von Lkw's in das nördlich angrenzende Wohngebiet verhindern. Dieses Erschließungskonzept hat zusätzlich den Vorteil von deutlich günstigeren Grundstückszuschnitten sowie eine verbesserte Entwässerung in diesem Bereich.

2.2.2

Würden wir Ihrem Vorschlag zustimmen, läge darin nach unserer Auffassung auch ein nicht unbeträchtlicher Eingriff in unser Eigentum im übrigen. Genau wie alle anderen Eigentümer, die Grundstücke in dem Bereich des geplanten Bebauungsplanes haben, würden auch wir an dessen Realisierung vermögensmäßig in der Weise partizipieren, dass aus dem bisherigen Ackerland Bauland wird. Diese Möglichkeit möchten Sie uns jedoch in der Weise nehmen, dass wir anstelle der bisherigen öffentlichen Straße unser privates Eigentum zur Aufrechterhaltung der Zugänglichkeit des Betriebes einsetzen.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Paul Bauer", followed by a horizontal line extending to the right.

STADT WETZLAR



Planungs- und Hochbauamt – 61 -
6103-Mü-08
2013-02-17 Schmidt Niederschrift.doc

Wetzlar, den 17.02.2014
Tel. 6103, Str

NIEDERSCHRIFT

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 08 "Schattenlänge", Münchholzhausen
- Stellungnahme der Eheleute Schmidt, Gießener Straße 1, Münchholzhausen**

Die Eheleute Schmidt, wohnhaft in der Gießener Straße 1 in Münchholzhausen sprachen am 14. Februar 2014 bei Frau Struhalla vor und gaben folgende Anregung zur Niederschrift:

Die Eheleute Schmidt sind Anwohner der Gießener Straße 1 in Münchholzhausen in direkter Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet „Schattenlänge“. Ihr Gartengrundstück Flurstück Nr. 25/3 der Flur 2, Gemarkung Münchholzhausen ist entsprechend ihres Wunsches im Bebauungsplanvorentwurf Nr. 8 „Schattenlänge“ als private Grünfläche festgesetzt. Das Gartengrundstück und ihr Wohnhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Sondergebiet „Einzelhandel“. Zwischen dem geplanten Supermarkt und dem Wohnhaus soll ein ausreichender Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, hergestellt werden.

Struhalla

2.3.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 2.3 Fam. Schmidt, Schreiben vom 17.02.2014

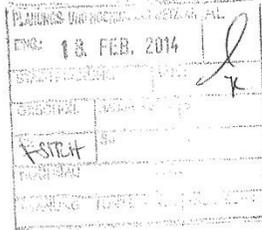
Zu 2.3.1.:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Forderung konnte zum einen bereits durch die von den Anliegern gewünschten Festsetzung ihres Gartens als private Grünfläche nachgekommen werden, zum anderen muss auf Bauantragsebene von dem Investor gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der benachbarten Wohn- und Mischgebietsbebauung eingehalten werden. Notfalls sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies wird im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Hartmut Weil
Gießener Straße 3 A
35581 Wetzlar

☎ 06441 72967
hartmutweil@web.de



Datum
15. Feb 14

..
Eva Struhalla
Der Magistrat Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Betreff: Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“ Münchholzhäuser

Sehr geehrte Damen und Herren,

2.4.1

Stellungnahme zum obigen Bebauungsplan

1. Bei der Planung wurde die Verlegung der provisorischen Bushaltestelle Gießener Str. 3/5 (Stockwiese) an die Fläche des vorgesehenen Marktes nicht berücksichtigt.
2. Ich bitte um Überprüfung der Anliegerstr., Breite 10m?, hinter den Grundstücken Gießener Str., da im Moment ca. drei LKWs im Monat den Weg nutzen.
Ich bitte um schriftliche Rückmeldung.

2.4.2

Mit freundlichen Grüßen

Christina und Hartmut Weil

H. Weil Ch. Weil
Wunder Otto Grüssnerstr. 9B.
Schulz " 7A
Schulz -4- 5

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Münchholzhäuser Nr. 8 „Schattenlänge“
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 2.4 Hartmut Weil, Schreiben vom 15.02.2014

Zu 2.4.1.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Verlagerung wird im Rahmen der Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes geprüft und - wenn baulich möglich - berücksichtigt.

Zu 2.4.2.:

Der Anregung wird gefolgt.

Die geplante Straße im Mischgebiet wurde auf eine Breite von 9,0 m reduziert, was einen Begegnungsverkehr LKW/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (5,5 m Fahrbahn zuzüglich je 0,25 m Rinne) und die Anlage von beidseitigen Gehwegen mit jeweils einer Breite von 1,5 m ermöglicht. Ein noch schmalere Straßenquerschnitt würde zu Lasten der Gehwege gehen, die mit je 1,5 m bereits ein Mindestmaß an Breite aufweisen. Insofern wird von einer noch schmaleren Straßenbreite abgesehen. An der Planung des Wendehammers in einer für die verkehrliche Belange von Mischgebieten erforderlicher Dimensionierung wird festgehalten.

