

Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen

74. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Planbereich

„Stockwiese / Im Ohleacker“

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 23.09.2019).

Wetzlar und Wettenberg, den 27.04.2020

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

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (20.09.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft (14.08.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz (19.09.2019)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (23.09.2019)
Regierungspräsidium Gießen (23.09.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (02.12.2019)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (23.09.2019)
Wasserverband Kleebach (17.09.2019)

Stellungnahmen ohne Hinweise oder Anregungen

Abwasserverband Wetzlar (26.08.2019)
Amt für Bodenmanagement Wetzlar (06.09.2019)
Avacon Netz GmbH (16.08.2019)
EnergieNetz Mitte GmbH (19.08.2019)
Enwag Energie- und Wassergesellschaft mbh (29.08.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebertal (28.08.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (28.08.2019)
Hessen Forst, Forstamt Wetzlar (04.09.2019)
IHK Lahn-Dill (25.09.2019)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (16.08.2019)
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht (29.08.2019)
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (21.08.2019)
Magistrat der Stadt Aßlar (19.08.2019)
Magistrat der Stadt Gießen (21.08.2019)
Magistrat der Stadt Solms (29.08.2019)
PLEdoc GmbH (15.08.2019)
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (23.09.2019)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (29.08.2019)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bürger 1, 35581 Wetzlar (20.09.2019)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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

35440 Linden



Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Ihr Schreiben vom 14.08.2019

Bettina Klose
(0641) 963-7195
12.09.2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung sowie 74. Änderung
des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Stockwiese/Im Ohleacker“

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. Entlang der westlichen und nördlichen Randzone befinden sich hochwertige
Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien innerhalb des
Geltungsbereiches für die Versorgung bestehender Gebäude, die aus beigefügtem Plan
ersichtlich sind.
2. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und
unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und
Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
3. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes haben wir keine
Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Thomas Koch

i.A.

Bettina Klose

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. Dirk Wörsner (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr: DE 814645262

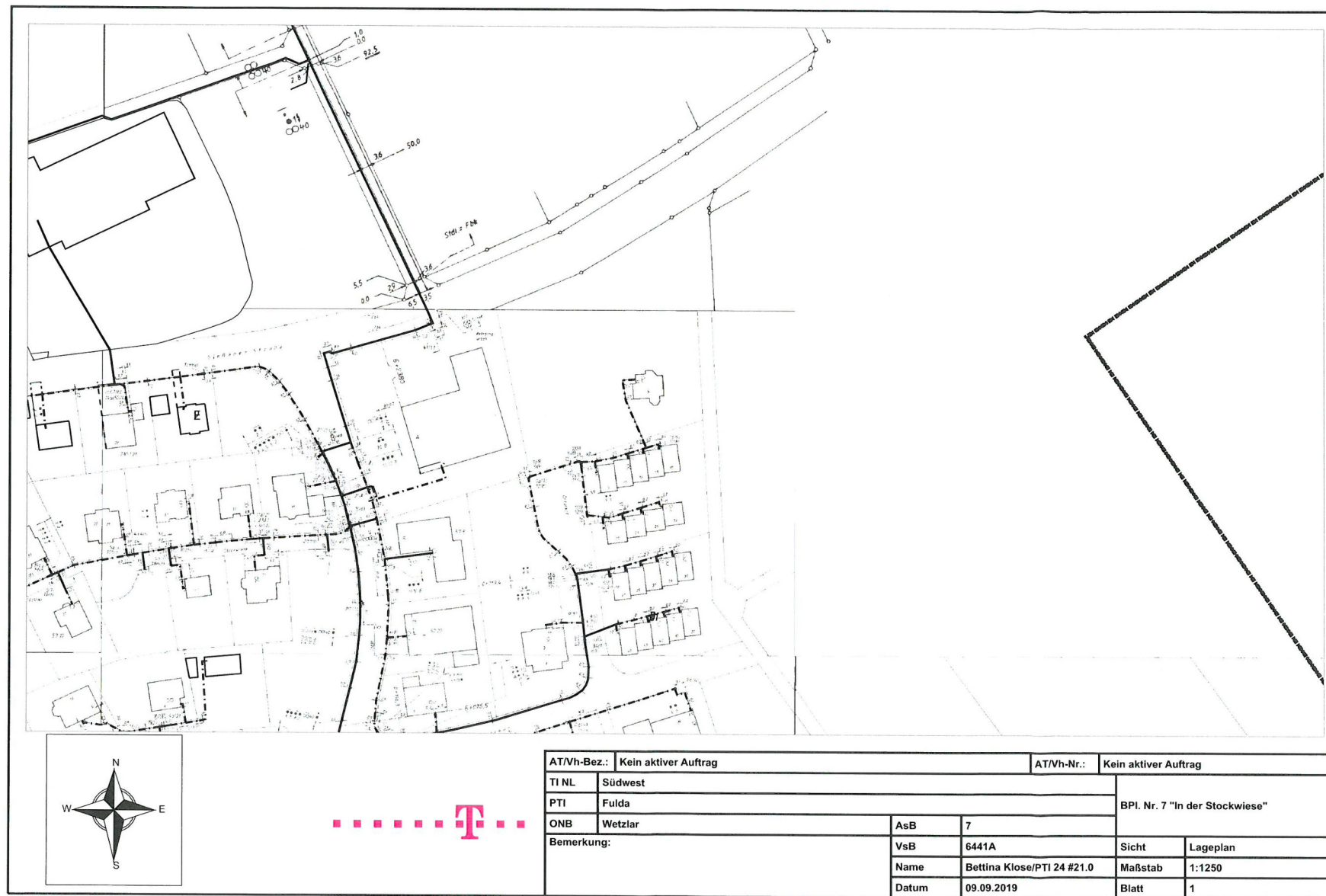
Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer
Handlungsbedarf. Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und
Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird
der Verlauf der im Plangebiet befindlichen hochwertigen Telekommunikationslinien
der Telekom nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Pe - 34 c 1/2

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bearbeiter/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 450
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Eing.: 30. SEP. 2019

Datum 20. September 2019

Zur Beantwortung
K 355, Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 7 "In der Stockwiese", 3. Änderung und Erweiterung
mit Änderung des Flächennutzungsplans
im Planbereich "Stockwiese/ Im Ohleacker" [Vorentwürfe 06/2019]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 14.08.2019, Az.: Adler / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

am östlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Erweiterung und Umstrukturierung des Autohauses der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG zu ermöglichen.
Im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans sieht der parallel zu ändernde Flächennutzungsplan die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen vor.

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Äußere verkehrliche Erschließung

1. **a) Kraftfahrzeugverkehr**
Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Bestandsbebauung über die Stadtstraße *Stockwiese* an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der K 355 *Gießener Straße*.
Die Gebietserweiterung im östlichen Teil des Geltungsbereichs soll über eine neue Betriebszufahrt zur freien Strecke der K 355 erschlossen werden. Diese ist auf Höhe der bisherigen Einmündung des Wirtschaftsweges 55/1 vorgesehen.
2. **b) Fußgänger, Radfahrer, Personennahverkehr**
Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über das örtliche Straßennetz und den Gehweg südlich entlang der K 355 erreichbar. Der nächste Haltepunkt "Wetzlar-Münchholzhausen, Stockwiese" des ÖPNV ist rund 200 m entfernt.
(Begründung: 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung)



Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (20.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

3. Auf der Erweiterungsfläche des Mischgebietes ist ausschließlich die konkrete Nutzung für Stellplätze, Ausstellungsflächen und Umfahrten im sachlichen Zusammenhang mit dem Geschäftszweck der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG beabsichtigt. Unter dieser Voraussetzung und angesichts der Größe der Erweiterungsfläche, wird sich vermutlich kein wesentlich höheres oder andersartiges Verkehrsaufkommen auf der K 355 einstellen.

Zugelassene Nutzungsarten sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. (Begründung: 2.1 Art der baulichen Nutzung)

Werden infolge des Bebauungsplans an den Einmündungen der *Stockwiese* sowie der geplanten Betriebszufahrt in die K 355 dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nötig, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

Neubau einer Betriebszufahrt

4. Die unabdingbare Notwendigkeit einer zusätzlichen Betriebszufahrt zur K 355 an der vorgesehenen Stelle ist mir noch nachzuweisen. Die Prüfung zumutbarer Alternativen wurde bislang nicht dokumentiert. In der Begründung wird der Bedarf für die zusätzliche Betriebszufahrt nur mit einer ansonsten "wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung" begründet (S. 14 oben).

Die detaillierte Planung der neuen Betriebszufahrt zur K 355 gemäß den RAL¹, ist später einvernehmlich mit mir abzustimmen. Sie wird der eigenständigen Zufahrtserlaubnis für die Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG beizufügen sein, welche von mir erstellt werden wird. Darin werden technische und rechtliche Einzelheiten geregelt werden.

Alle im Zusammenhang mit der geplanten Betriebszufahrt zur K 355 entstehenden Kosten sind von der der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG zu tragen, insbesondere die Planungs-, die Bau- und die eventuellen Ablösekosten.

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der K 355

5. Abgeleitet von einem skizzierten Straßen-Vorentwurf für die geplante Betriebszufahrt, sollten die erforderlichen Flächen für bauliche Maßnahmen an und auf dem Straßengrundstück der K 355 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und so baurechtlich abgedeckt werden. Die Größe der dazu auszuweisenden Straßenverkehrsfläche soll dem ungefähren tatsächlichen Bedarf entsprechen.

Zugangs- und Zufahrtsverbot

6. Mit Ausnahme des Bereichs für die geplante Betriebszufahrt, ist das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur K 355 im Bebauungsplan entlang der Straßenparzelle mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die Signatur sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung *Stockwiese* bis zur bestehenden Querungshilfe ergänzt werden.

¹ Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012, mit Erlass vom 27.06.2014 durch das HMWEVL eingeführt für Bundesfern- und Landesstraßen empfohlen für Straßen anderer Baulastträger, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, FGSV 201

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Betriebszufahrt ausgehend von der Kreisstraße K 355 ergibt sich aus den erforderlichen Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände. Sofern eine solche Zufahrt nicht besteht, müssten sämtliche Fahrbewegungen und Rangierfahrten von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen unmittelbar entlang des Ausstellungsraumes des Autohauses sowie über die begrenzten Bewegungsflächen des bestehenden Betriebsgeländes abgewickelt werden, auf denen zeitlich parallel Fahrbewegungen stattfinden. Für den Betrieb und die Kunden ist ein einfacherer und übersichtlicherer Verkehrsfluss auf dem Betriebsgelände möglich und notwendig, da bei ausschließlicher Nutzung der jetzigen Zufahrt eine sehr hohe Frequenz gegeben sein wird, die zu einer unnötigen Gefährdung von Mitarbeitern und Kunden auf dem Betriebsgelände führt. Demgegenüber steht eine künftig übersichtlichere und kürzere Zuwegung zu den Kundenparkplätzen sowie zum neuen Verkaufs- und Ausstellungsgelände. Mit der geplanten Erweiterung der Betriebsflächen wird seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG nicht zuletzt auch das Ziel verfolgt, durch eine Entzerrung und Neuordnung der Nutzungen auf dem bislang begrenzten Betriebsgelände eine Optimierung der Fahrbewegungen und somit auch eine Verbesserung der Situation für die Anwohner im näheren Umfeld zu erreichen. Die Entlastung der bislang einzigen Zufahrt an der Straße *Stockwiese* unmittelbar gegenüber dem bestehenden Wohngebiet und dem neu errichteten Lebensmittelmarkt ist insofern auch von allgemeinem Interesse.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen. Die entsprechenden Flächen wurden bereits zum Vorentwurf in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, sodass hierdurch das Baurecht für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Kreisstraße K 355 geschaffen wird.

Anbauverbot

a) Bauverbotszone

7. Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbaulastträgers sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen Straße und Anliegern, ist entlang der freien Strecke der K 355 in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone einzuhalten.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten², Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandschutz. Dies trifft auf die im Bebauungsplan innerhalb der Bauverbotszone dargestellte Fläche zu, die mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung *Stellplätze und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge*" - abgegrenzt ist.

Zum zugehörigen Bauantrag (Schreiben des Bauordnungsamts Wetzlar vom 06.12.2007; Az.: 14953, Änderung der Freifläche, Gem. Münchholzhausen, Fl. 3, Flst. 297/0 und 298/1) hatte das damalige Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg eine Ausnahme von § 23 (1) HStrG zugelassen (Bescheid vom 12.01.2009, Az.: N-Kr-34g1-K 355-59/2007(W)).

b) Baubeschränkungszone

8. Der Bauverbotszone schließt sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Bezogen auf den plangebietsseitigen Fahrbahnrand der K 355, sind sowohl die Bauverbots- als auch die Baubeschränkungszone im Bebauungsplan einzutragen. Bitte berücksichtigen Sie meine Hinweise im Bebauungsplan (z.B. Ergänzung Textliche Festsetzung 3.6) und in dessen Begründung!

Verkehrssicherheit

9. Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile im Verlauf der K 355, an der Einmündung *Stockwiese*, an der geplanten Betriebszufahrt sowie auf dem parallel verlaufenden Fußweg nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

Baumpflanzungen entlang der K 355 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS³ entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 355 gelangen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 355 führen. Wirksame Vorkehrungen sind zu treffen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der K 355, insbesondere im Bereich der geplanten Betriebszufahrt unzulässig. Die dort bestehenden Werbeanlagen (Pylon, Figuren-Steile) des Autohauses sind aus dem Anfahrtsfeld zu entfernen.

² Stellplätze sind Hochbauten gleichgestellt.

³ Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln – FGVS 343 (R 1)

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen und der im Bebauungsplan bereits festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend erweitert.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen und zum Entwurf des Bebauungsplanes neben dem Verlauf der straßenrechtlichen Bauverbotszone auch die daran anschließende Baubeschränkungszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen und es werden zum Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Straßenplanungen

10. Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Sonstige Informationen

Immissionsschutz

11. Maßnahmen gegen Emissionen der K 355 gehen zu Lasten der Stadt.

Ankauf kreiseigener Flächen

12. Den Verkauf der von der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG betrieblich genutzten Teilflächen aus dem Straßengrundstück der K 355 (Gem. Münchholzhausen, Fl. 3, Flst. 1), hat der Lahn-Dill-Kreis beim Ortstermin am 27.03.2019 in Aussicht gestellt. Der Ankauf durch die Firma sollte bis zum Beschluss des Bebauungsplans erfolgen.

Weitere Hinweise

13. Der die K 355 südlich begleitende Gehweg entlang des Plangebietes soll im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden. Ebenso die vorhandene Querungshilfe in der Einmündung der *Stockwiese* in die K 355.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dirk Peter

Zu 10 und 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; ein entsprechender Grundstückskaufvertragsentwurf liegt bereits vor und soll in Kürze notariell beurkundet werden.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.



Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 7 "Stockwiese/Im Ohleacker"
sowie 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in der vorliegenden Planung werden erneut 1,1 ha Ackerland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. In der Begründung (Innenentwicklung und Bodenschutz) wird ausgeführt, dass die Nutzung „insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt“ wird. Diese Einschätzung vernachlässigt jedoch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Baugebietsausweisungen „Schattenlänge“ mit ca. 9,5 ha und „Johannisacker“, in der Gemarkung Dutenhofen, mit ca. 3 ha Nutzfläche, die bereits der Landwirtschaft entzogen wurden. Unter Berücksichtigung der ebenfalls geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Gemarkung Münchholzhausen, nördlich der L 3451, erzeugt dies einen empfindlichen Eingriff in die Agrarstruktur.
2. In der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sollten landwirtschaftliche Flächen geschont werden.
3. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Zerstörung landwirtschaftlicher Nutzfläche, sodass der Planung nicht zugestimmt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft
Datum:
2019-08-29
Aktenzeichen:
24.1-30.08.1 + 30.08.2
Stockwiese, Wetzlar-
Münchholzhausen
Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1076
Gebäude Zimmer-Nr.:
D – 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
14.08.2019
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: DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft (14.08.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsgebäudes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten. Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichen Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung werden bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einem Umfang von rd. 1,1 ha in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Die Grundstücke befinden sich zudem bereits im Eigentum des Unternehmens.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens darüber hinaus nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zugleich wird berücksichtigt, dass die vorgesehenen Erweiterungsflächen über die Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Regionalplan Mittelhessen 2010 aus raumordnerischer Sicht bereits grundsätzlich für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen sind. Demnach wird der geplanten Neuausweisung von Bauflächen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und das Rebhuhn erforderlich, die notwendigerweise auf Flächen in der freien Feldflur umgesetzt werden müssen. Hierzu fanden verschiedene Gespräche auch mit den Eigentümern und Bewirtschaftern von hierfür nach fachlichen Gesichtspunkten infrage kommenden Flächen statt. Die nunmehr vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, dienen zudem auch anteilig dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Zur Kompensation des verbleibenden Biotopwertdefizites wird nach derzeitigem Planungsstand zum Entwurf des Bebauungsplanes schließlich in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 2, das Flurstück 35 als externer Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen und es werden die hier vorgesehenen Maßnahmen dem vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend zugeordnet. Auf den unmittelbar nördlich der Landesstraße L 3451 gelegenen Flächen ist eine Extensivierung des bestehenden Grünlandes vorgesehen, sodass die Belange der Landwirtschaft durch die Maßnahmen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Derzeit werden jedoch noch Alternativen für die Schaffung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ermittelt; die endgültigen Ausgleichsmaßnahmen werden zu den anstehenden Beteiligungsverfahren festgelegt.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 und 2.



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

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Über: Magistrat der Stadt Wetzlar



Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 7 'In der Stockwiese', 3. Änderung und Erweiterung sowie 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich 'Stockwiese / Im Ohleacker' in Wetzlar, Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstück 1, 13, 14, 15, 55/1, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7, 298/8, 301/6

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasserschutzgebiete, Gewässer

Bearbeiterin: Frau Köhler, Tel.: 06441 407-1748

zu dem o.g. Vorhaben ist im Hinblick auf die wasserschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

1. Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferstrandstreifen werden nicht berührt.

2. Wasserschutzgebiete

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

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
Datum:

19.09.2019

Unser Zeichen:

26/2019-BEW-23-018

Ansprechpartner(in):

Frau Fuhsy

Telefon Durchwahl:

06441 407-2215

Telefax Durchwahl:

06441 407-1065

Gebäude Zimmer-Nr.:

D3.133

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

stella.fuhsy@lahn-dill-kreis.de

Internet:

http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:

14.08.2019

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:

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. 3 051 601

BLZ 500 100 60

Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz (19.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Diwisch, Tel.: 06441 407-1743

Grundwasser

3. In dem Schriftteil und den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind hinreichende Angaben und Festsetzungen zu diesem Thema enthalten, eine Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

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

Bodenschutz

5. In dem Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung ist das Thema Bodenschutz detailliert behandelt und beschrieben. Ergänzungen oder Änderungen sind aus Sicht der unteren Boden-schutzbehörde nicht erforderlich.
- Im Übrigen ist im Zusammenhang mit dem vorsorgenden Bodenschutz die Zuständigkeit der oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen gegeben. Eine entsprechende Beteiligung dieser Behörde halten wir für notwendig.

Altlasten/Bodenverunreinigungen

Bearbeiter: Herr Craß, Tel. 06441/407-2215

6. In dem Fachinformationssystem „FIS-AG“ sind auf den betroffenen Grundstücken keine schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) eingetragen.
7. Leider können wir keine Aussagen dazu machen, ob das Grundstück im Altlastenkataster als so genannter „Altstandort“ ausgewiesen ist, da die Zuständigkeit für die Altlastenbearbeitung nicht bei unserer Behörde, sondern bei Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen liegt.
8. Wie empfehlen daher, das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz“ Marburger Straße 91, 35396 Gießen ebenfalls zu beteiligen.

Fazit: Für das geplante Projekt bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kipper

Zu 3 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6 bis 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Alttablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes der Flächennutzungsplan-Änderung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, wurde entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in der Stellungnahme vom 23.09.2019 unter anderem auf zwei Altstandorte innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sowie angrenzend hingewiesen und die Erstellung einer historischen Erkundung angeregt. Für den innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes gelegenen Altstandort wurde bereits eine Einzelfallrecherche erstellt; aus Sicht des Gutachters ergab sich auf Basis der vorliegenden Daten und der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden diesbezüglich ergänzende Hinweise und Ausführungen sowie die Empfehlung zur Erstellung einer Historischen Erkundung für den bislang nicht untersuchten Altstandort durch einen Fachgutachter in die Planunterlagen aufgenommen. Entsprechende Untersuchungen sind, sofern erforderlich, Gegenstand der konkreten Bauantragstellung.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen

BearbeiterIn

Dr. Sandra Sosnowski

Durchwahl

(0611) 6906-141

Fax

(0611) 6906-137

E-Mail

Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Adler/Gerhard

Ihre Nachricht

14.08.2019

Datum

23.09.2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung sowie 74.
Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Stockwiese / Im Ohleacker“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
2. Der Hinweis unter Punkt 10 ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung zu ändern und wie folgt textlich aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

3. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
4. **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine ge-**

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (23.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35398 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPI-31-61a0100/45-2014/11
Dokument Nr.: 2019/529786

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: 14.08.2019

Datum 23. September 2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung im Stadtteil Münchholzhausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 14.08.2019, hier eingegangen am 19.08.2019

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 Becker, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1.

Für die Beurteilung des Vorhabens aus raumordnerischer Sicht ist der Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 maßgeblich. Dieser legt für das Änderungsgebiet ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* fest.

In den *Vorranggebieten Siedlung Planung*, die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (5.2-3 (Z)). Vor Ausweisung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen ist der Bedarf jedoch gemäß 5.2-5 (Z) und 5.3-5 (Z) vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* bzw. den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die

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.rpgi-hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Regierungspräsidium Gießen (23.09.2019)

Beschlussempfehlungen

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

vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Planung* zu erbringen.

Im Ortsteil Münchholzhausen sowie im benachbarten Dutenhofen, unweit der Bestandsfläche, finden sich noch unbebaute Grundstücke, welche vorrangig zu prüfen wären. Die Standortgebundenheit des bestehenden Betriebes kann jedoch nachvollzogen werden.

Daher kann eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in gemischte Bauflächen innerhalb des *Vorranggebietes Siedlung Planung* auf einer Flächengröße von 1,1 ha mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zaladeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

3. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 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

4. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

5. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

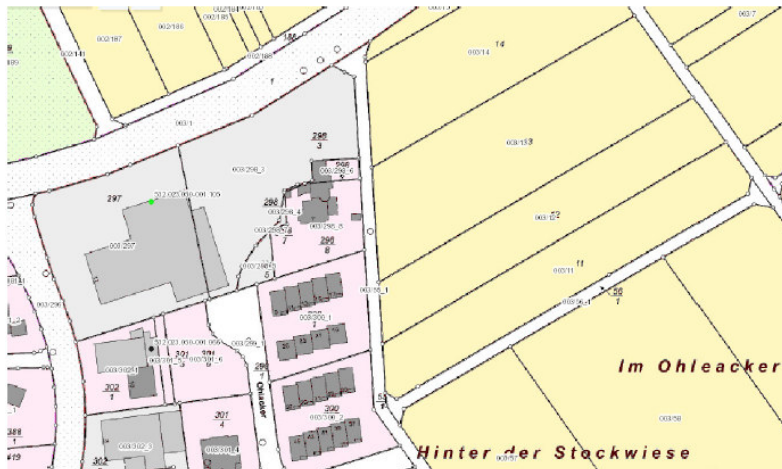
Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung werden diesbezüglich ergänzende Hinweise und Ausführungen in die Planunterlagen aufgenommen.

werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum und unmittelbar angrenzend folgende Einträge in der AFD gibt:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.023.050-001.066	Münchholzhausen	Stockwiese 10	Altstandort – Kfz-Handel, Abschleppdienst, Karosseriebau, Auto-reparaturwerkstatt	4	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.050-001.105	Münchholzhausen	Stockwiese 12	Altstandort – Autohaus Weller	4	Anfangsverdacht nichtbestätigt



Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Für den Altstandort (AFD-Nr. 532.023.050-001.105) liegt eine Einzelfallrecherche des Ing.-Büros IGU vom 19.08.2019 vor. Hiernach gab es keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten - Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abbrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

6. Auf Grund der Vornutzung ist bei dem Altstandort (AFD-Nr. 532.023.050-001.066) davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Ich empfehle daher, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine **Historische Erkundung**¹⁾ durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen

(https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen.

Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung werden diesbezüglich ergänzende Hinweise und Ausführungen sowie die Empfehlung zur Erstellung einer Historischen Erkundung für den bislang nicht untersuchten Altstandort durch einen Fachgutachter in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; entsprechende Untersuchungen sind, sofern erforderlich, Gegenstand der konkreten Bauantragstellung.

¹⁾ Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Benutzungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz:

7. Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird teilweise zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens inkl. Monitoring in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das nachfolgende Info-Blatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird auch der Eingriff in das Schutzgut Boden abgedeckt. Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht dargestellt und entsprechend ihres Gewichtes in die Umweltprüfung und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

8. Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist in der Begründung mit aufzunehmen.

Hinweis:

9. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:
- die Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
 - die Sanierung von belasteten Flächen
 - die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Humus als wertvoller Co₂-Speicher(Rekultivierung)
 - der Erosionsschutz insbesondere des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden)
 - die Förderung bodenschonender Bewirtschaftungsformen, ggf. Umwandlung in ökologischen / biologischen Landbau
 - Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.) / Extensivierungsmaßnahmen Acker (Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, pfluglose / unterlassene Bodenbearbeitung, etc.)
 - Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlfächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Ich empfehle daher im Rahmen einer eventuellen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung entsprechend zu agieren.

Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune: Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen (z.B. Baugebiet) sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

10. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.
- Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die vorliegende Änderung und Erweiterung des FNP.
11. Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte

Zu 9: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Immissionsschutz II

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

12. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

13. Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4511/-4533

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

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

15. Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

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

16. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

17. Forstliche Belange sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

18. Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:
Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.
- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
 - Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
 - Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Zu 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und städtebaurechtlichen Anforderungen berücksichtigt.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 509-2019
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 27.11.2019
Ihr Ansprechpartner: Suzan Hainz
Zimmernummer: 0.19
Telefon/ Fax: 06151 12 65 02 / 12 5133
E-Mail: suzan.hainz@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 02.12.2019

Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen "In der Stockwiese"

Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung und Erweiterung sowie 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Stockwiese/Im Ohleacker"
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

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 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (02.12.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Planunterlagen zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

2. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten 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.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

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) Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

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.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 3 -

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. Suzan Hainz

Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

An Julia Gerhard <j.gerhard@fischer-plan.de>

Ihr Zeichen: Adler/ Gerhard

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung
und

74. Änderung des Flächennutzungsplan im Planungsbereich „Stockwiese/ Im Ohlecker“

Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbundes

Sehr geehrter Herr Adler,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

1. Wir nehmen das Projekt zur Kenntnis, möchten aber darauf hinweisen, dass die Ausweitung von Kfz-Unternehmen und die Errichtung von Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen auf landwirtschaftlichem Gelände kritisch zu sehen ist.
2. Die zunehmende Versiegelung und bauliche Nutzung von Freiflächen widerspricht den Zielen der CO₂-Reduktion und der Vermeidung der Erderwärmung. Die MIV-Nutzung sollte eher eingeschränkt als ausgeweitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr.-Ing. Karin Arndt
Leiterin
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Alexandra Knau
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Geschäftsbereich Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (23.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung, die auch im Sinne der Stadt Wetzlar ist, nicht möglich ist. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens insofern unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Bauleitplanung bewegt sich jedoch im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll.



Wasserverband Kleebach



Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße
35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + Beratende Ingenieure

Eing.: 19. SEP. 2019

Zur Bearbeitung:

Ihr Zeichen: Adler / Gerhard
Ihre Nachricht vom: 14.08.2019
Ihr Zeichen: wf-man
Auskunft erteilt: Frau Wulff
Telefon: 0641/9506-167
Telefax: 0641/95066167
E-Mail: kwulff@zwmw.de
Datum: 17.09.2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung sowie 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Stockwiese / Im Ohleacker“**

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

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn die **Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem** erfolgt und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird. In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nur zum Teil als bestehende Entwässerungsfläche im Mischsystem enthalten.
2. Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Wulff

12/2015

Hausanschrift:
Teichweg 24
35396 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

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

Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Jörg König
Stellv. Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Udo Schöffmann

Bankverbindung:
Sparkasse Gießen
IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

Wasserverband Kleebach (17.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nördlich der Gießener Straße (Kreisstraße 355) befindet sich das geplante Baugebiet „Schattenlänge“. Die Planung sieht hier für die Ableitung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung und eine Einleitung in den Welschbach vor. Bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist die Erweiterungsfläche der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG bereits berücksichtigt. Die geplante Ableitungstrasse verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze der Erweiterungsfläche. Da mit der Erweiterung der Betriebsflächen des Autohauses zeitlich allerdings vor der Umsetzung des Baugebietes „Schattenlänge“ begonnen wird, wurden seitens des Ingenieurbüros Zick-Hessler alternative Möglichkeiten geprüft. Demnach erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der Straße Ohlacker. Der Mischwasserkanal soll in der Wegeparzelle des Wirtschaftsweges (Flurstück 55/1) in Richtung Norden verlängert werden. Das anfallende Schmutzwasser kann direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von: Kontaktformular Bauleitplanung [<mailto:grischa.wunderlich@wetzlar.de>]
Gesendet: Freitag, 20. September 2019 20:01
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Stockwiese / Im Ohleacker“
Behörde/Träger öffentlicher Belange:



Ihre Nachricht:
Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die im Betreff genannte Amtliche Bekanntmachung und deren Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung vom 13.08.2019 melden wir hiermit unsere Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme an:

1. Seit wir hier wohnen (1994), sind wir davon ausgegangen, dass hinter dem Grundstück, auf dem wir wohnen, in östlicher Richtung nach Dutenhofen hin, nicht mehr gebaut wird. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die nun für uns sehr überraschend in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Wie kann man nur so entscheiden? In Zeiten, in denen die hessische Umweltministerin, Frau Hinz weniger Versiegelung und mehr Renaturierung fordert und die Bürger z.B. dazu verpflichtet will auf Steingärten zu verzichten, ist diese Entscheidung nicht nachvollziehbar.
2. Diese landwirtschaftliche Fläche muss erhalten bleiben, da es sich um einen der wenig verbliebenen Korridore für Wild und Natur in der Gemarkung Münchholzhausen/Dutenhofen handelt. Wurde dies bei Ihrer Entscheidung überhaupt geprüft und berücksichtigt? Wie oft haben wir schon Wildwechsel von Rehen, Hasen usw. beobachtet, außerdem haben hier viele Vogelarten wie z.B. Rebhühner und viele andere Kleintiere ihren natürlichen Lebensraum.
3. Sollte die Fläche des Autohauses erweitert und versiegelt werden – es handelt sich etwa um eine Verdopplung von ca. 1,1 ha zu den bestehenden Flächen – so befürchten wir auf unseren Grundstücken Umweltschäden, die durch abgestellte Pkw, ölkontaminierten Boden, Überschwemmungen bei Starkregen, weil nicht versickerndes Regenwasser auf unsere Grundstücke fließt, entstehen können. Das haben wir gerade in den vergangenen trockenen Sommern erlebt!
4. Außerdem befürchten wir, dass der Feldweg hinter unseren Grundstücken dann zur Anlieferstraße wird und darunterliegende Grundstücke bis zu den Tennisplätzen ebenfalls in

Bürger 1, 35581 Wetzlar (20.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung, die auch im Sinne der Stadt Wetzlar ist, nicht möglich ist. Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Bauleitplanung bewegt sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und stellt letztlich eine politische Entscheidung dar, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt kein baulicher Lückenschluss zwischen Münchholzhausen und Dutenhofen, sodass auch künftig Freiflächen zwischen beiden Stadtteilen verbleiben. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht dargestellt und entsprechend ihres Gewichtes in die Umweltprüfung und in die Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderliche Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte im Übrigen auf Grundlage des einschlägigen „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ und umfasst die entsprechenden planungsrelevanten Tierartengruppen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, die der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich entgegenstehen.

Gewerbeflächen umgewandelt werden. Dieser Feldweg sollte ausschließlich für die Bewirtschaftung der Äcker erhalten bleiben.

5. Unter der Verkehrssituation in der Stockwiese und im Ohlacker leiden seit Jahren alle Anwohner. Die gesamte Logistik des Autohauses wird auf öffentlichen Flächen oder Straßen abgewickelt. Ständig werden dadurch Bürgersteige blockiert, Ein- und Ausfahrten zugestellt oder der Verkehr von Fahrzeugen aller Art behindert. Dies ist äußerst gefährlich für die vielen jungen Familien mit ihren kleinen Kindern. Im Notfall ist es für Notarzt, Feuerwehr oder andere Einsatzfahrzeuge sehr schwierig an den Einsatzort zu gelangen.

6. Seit dem letzten Umbau im Jahr 2007 (ehemaliges „Goreck-Gelände“) sind Grünflächen und Bepflanzungen verschwunden und wurden durch Autos und Container ersetzt. Wir befürchten, dass sich dies bei der geplanten Erweiterung wiederholen wird. Die Kreisstraße K355 zwischen Dutenhofen und Münchholzhausen wird durch die geplante Erweiterung zur „Automeile“ umfunktionierte. Für uns Anwohner im Ohlacker bedeutet das, noch weniger Natur, noch mehr Pkws und noch mehr Industrie. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet ist heute schon nicht mehr gegeben und wird durch diese Baumaßnahme noch einseitiger!

Die geplante Umbaumaßnahme schadet der Natur, der Umwelt und dem Klimaschutz, das ist für uns nicht mehr nachvollziehbar.

Mit freundlichen Grüßen

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für den Bereich der geplanten Erweiterungsflächen wird eine entsprechende Entwässerungsplanung erstellt, sodass die ordnungsgemäße Ableitung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser gewährleistet werden kann. Hierbei sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Anforderungen zu berücksichtigen. Schließlich wurde bereits eine sog. Einzelfallrecherche für einen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes gelegenen Altstandort erstellt; aus Sicht des Gutachters ergab sich auf Basis der vorliegenden Daten und der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Die Bewertung des Gefahrenpotentials basiert dabei auf den Angaben der Bauaktenrecherche (Bauphasen), den Befunden von Sachverständigenprüfungen (Abscheider, Rohrleitungen) und den Unterlagen zu den Sanierungsarbeiten am Ölabscheider. Nicht zuletzt fußt die Bewertung auf einer Ortsbegehung, die gutachterlich keinerlei Anlass zur Beanstandung der in Augenschein genommenen Örtlichkeiten ergab. Die technische Ausstattung und betrieblichen Strukturen des Autohauses Weller entsprechen nach Auffassung des Gutachters den aktuellen Anforderungen an den betrieblichen Umweltschutz in vollem Umfang.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Feldweg im Anschluss an das Plangebiet soll auch künftig nicht der rückwärtigen verkehrlichen Erschließung der Betriebsflächen des Autohauses, sondern der Anbindung der östlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen. Im Übrigen ist die Frage einer künftig gegebenenfalls weitergehenden Erschließung der östlich an die bestehende Bebauung und Nutzung anschließenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Frage der kommunalen Planungshoheit und letztlich eine politische Entscheidung, wo im Gemeindegebiet mittels Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet und abgesichert werden soll. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der geplanten Erweiterung der Betriebsflächen wird seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG nicht zuletzt auch das Ziel verfolgt, durch eine Entzerrung und Neuordnung der Nutzungen auf dem bislang begrenzten Betriebsgelände eine Optimierung der Fahrbewegungen und somit auch eine Verbesserung der Situation für die Anwohner im näheren Umfeld zu erreichen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.