STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 74. Änderung
Planbereich „Stockwiese / Im Ohleacker“
Stadtteil Münchholzhausen

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

EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 13.12.2018

BEKANNTMACHUNG
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 13.08.2019
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 21.08.2019 BIS EINSCHLIESSLICH
23.09.2019 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM 21.08.2019 BIS EINSCHLIESSLICH
23.09.2019 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT
VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

.....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

WIRKSAM
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

.....
AMTSLEITUNG

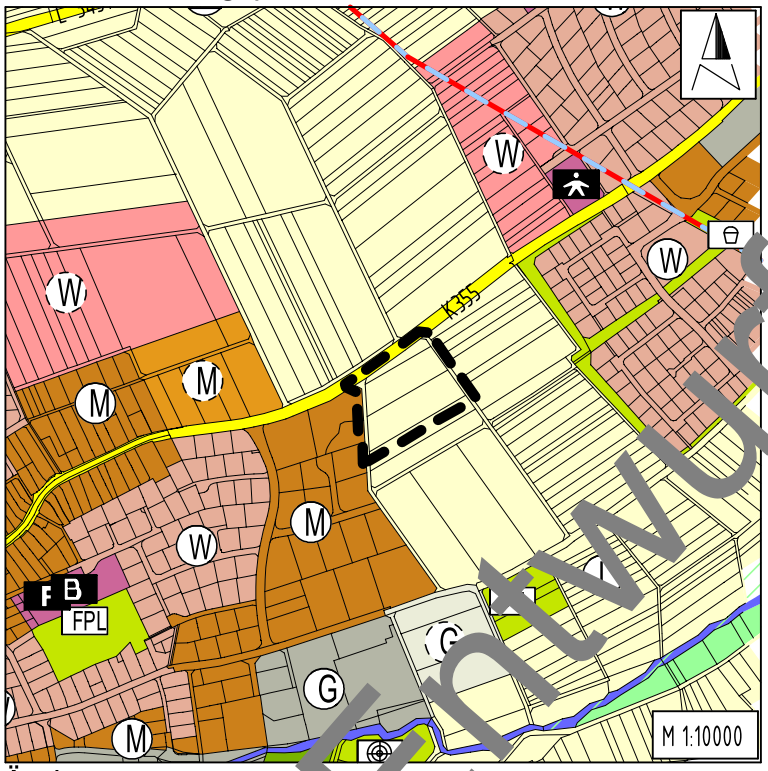
ENTWURF

STADT WETZLAR

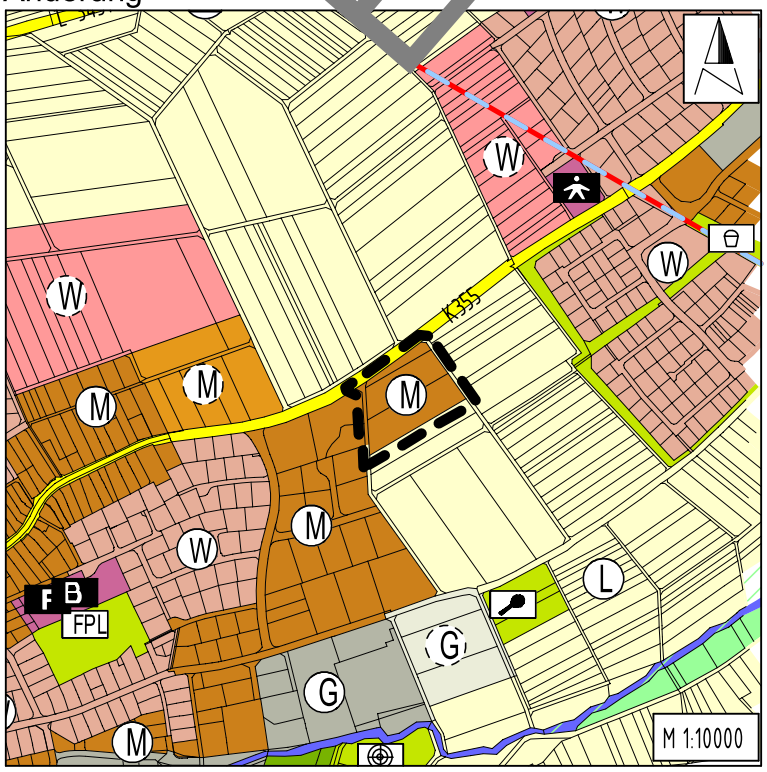
Flächennutzungsplan Wetzlar, 74. Änderung „In der Stockwiese“,

Stadtteil Münchholzhausen

Darstellung des rechtswirksamen Stands des Flächennutzungsplans



Änderung



Zeichenerklärung:

- Änderungsbereich
- gemischte Bauflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen

Entwurf

Der Magistrat
der Stadt Wetzlar

.....

Dr. Viertelhausen
Bürgermeister

STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 74. Änderung
Planbereich „Stockwiese / Im Ohleacker“
Stadtteil Münchholzhausen

- Begründung gemäß § 2a BauGB

ENTWURF

Veranlassung:

Seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG ist am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten erforderlich, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen. Darüber hinaus muss das bestehende Hauptgebäude in Richtung Süden durch Räumlichkeiten für den Werkstatt- und Karosseriebereich sowie durch eine Pflege- und Waschanlage ergänzt werden, um den betrieblichen Anforderungen sowie den Vorgaben des Herstellers entsprechen zu können. Weiterhin sind der Anbau eines Sozialraumes im Südwesten sowie die Erweiterung des Ausstellungsraumes in Richtung der Gießener Straße geplant. Das bestehende Wohngebäude wird im Bestand gesichert. Die geplanten Erweiterungsflächen sollen unter Einbezug einer für die Erschließung der umliegenden Flächen nicht erforderlichen Wegeparzelle an das Betriebsgelände angebunden werden und dienen der Ausstellung und Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen sowie der Unterbringung ergänzender baulicher Anlagen. Die Stellflächen werden parallel zum Straßenraum der Gießener Straße angeordnet, sodass eine hohe Einsehbarkeit und eine repräsentative Wirkung der Flächen erzielt werden kann.

Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf.

Während für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 bereits *Gemischte Bauflächen Planung* dargestellt werden, sind für die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene und das Plangebiet querende oberirdische Stromversorgungsleitung besteht im Übrigen nicht mehr.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt das Plangebiet an das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene Bebauung im Bereich „In der Stockwiese“.

Der räumliche Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,1 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, und umfasst den östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des angestrebten Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,1 ha.

Übersichtskarte:

genordet, ohne Maßstab

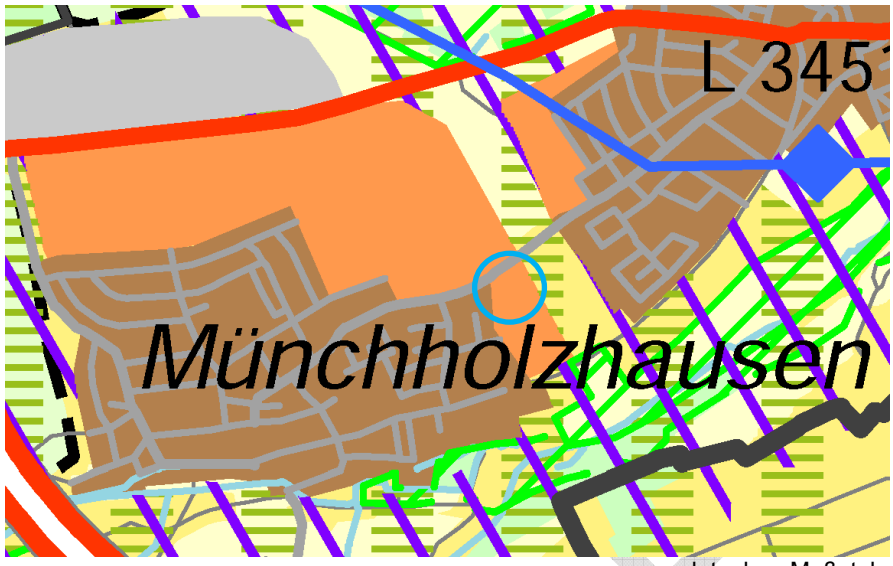
Art der Änderung:

Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

ENTWURF



genordet, ohne Maßstab

In den *Vorranggebieten Siedlung Planung* hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Vor Ausweisung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen ist der Bedarf jedoch gemäß den im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben 5.2-5 und 5.3-5 vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* beziehungsweise in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Planung* zu erbringen. Diesbezüglich wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Innenentwicklung und Bodenschutz sowie auf die Standortgebundenheit der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG verwiesen.

Auch seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass die vorliegend geplante Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Siedlung Planung* auf einer Fläche von rd. 1,1 ha im Anschluss an das *Vorranggebiet Siedlung Bestand* demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

Derzeitige Nutzung:

Der Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst neben Ackerflächen auch Teilflächen einer städtischen Wegeparzelle.

Topographie:

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nach Süden hin leicht ab. Das Höhenniveau des Plangebietes beträgt rd. 195 m ü.NN.

Innenentwicklung und Bodenschutz:

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

ENTWURF

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

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 Aufstellung des angestrebten Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Erweiterung bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einem Umfang von rd. 1,1 ha in Anspruch genommen werden und somit 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 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.

ENTWURF

	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. Auch wird hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die gesicherte Anbindung an das Wegenetz nicht beeinträchtigt und auch die Bewirtschaftung und Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da nur Flächen im direkten Anschluss an die Kreisstraße K 355 städtebaulich entwickelt werden sollen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.
Umweltprüfung:	Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Landschaftspflegerische Wertung:	Die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes ist als gering zu bewerten, da sich das Plangebiet als strukturarme und intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
Kompensationsmaßnahmen:	Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und der Planung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Hierzu wird eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Zudem wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
Erschließung und Anbindung:	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355), von wo aus weiterführend über die Landesstraße L 3451 ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn BAB 45 besteht und somit eine überörtliche Anbindung ermöglicht wird. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Wetzlar–Münchholzhausen, Stockwiese“ in rd. 200 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist Bestand und erfolgt über die Straße Stockwiese sowie ergänzend über die rückwärtig gelegene Stichstraße Ohlacker. Die Erschließung der vorgesehenen Erweiterungsflächen erfolgt zunächst über das bestehende Betriebsgelände. Da dies jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechen Grundstücksnutzung führen würde, wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg sowie den weiteren zuständigen Stellen und Behörden im Rahmen einer Standortbesichtigung im März 2019 die Möglichkeiten einer ergänzenden Zufahrt auf das Betriebsgelände ausgehend von der Kreisstraße K 355 im Bereich der freien Strecke außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt erörtert.

ENTWURF

Da es sich bei dem Straßenabschnitt um keine klassische freie Strecke handelt, wurde der Planung einer solchen Zufahrt unter Berücksichtigung der gesicherten Führung des Fußgänger- und Radverkehrs und der Einsicht im Zufahrtsbereich seitens der beteiligten Stellen grundsätzlich zugestimmt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Kreisstraße K 355 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 HStrG sowie der Baubeschränkungszone i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Darstellung von *Gemischten Bauflächen* im Kontext der im Umfeld vorhandenen und im Bereich des Baugebietes „Schattenlänge“ geplanten gemischten und sonstigen Nutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege und anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den von der weiteren gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsgelände der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG ausgehenden Emissionen aus Gewerbelärm und deren Einwirkungen auf die Umgebung, wurde das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, mit der Durchführung schalltechnischer Berechnungen und der Erstellung eines entsprechenden Immissionsgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beauftragt. Aufgabe der Untersuchung war die Prüfung, ob der Betrieb des Autohauses die geltenden Immissionsrichtwerte in der Umgebung einhält und die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Die Durchführung der Schallausbreitungsrechnung zur Bestimmung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten erfolgte dabei auf der Grundlage von Emissionsansätzen für den Betrieb des Autohauses anhand der Anzahl einzelner Vorgänge bzw. deren Einwirkzeit.

ENTWURF

Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) verglichen.

Nach den Ergebnissen dieser Prüfung halten die ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten ein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen werden zudem deutlich unterschritten. Die durchgeführte Schallimmissionsprognose für den zukünftigen vergrößerten Betrieb des Autohauses Weller ergab die sichere Einhaltung der in der Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes mit entsprechender Nutzung ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem keine oberirdischen Gewässer.

Die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Altlasten/Hinweise:

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass es im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen bei allen, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen kann. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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).

ENTWURF

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird in der Stellungnahme vom 02.12.2019 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen 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 Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m 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 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 23.09.2019 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsbereiches.

Amt für Stadtentwicklung
Stand: 27.04.2020

ENTWURF