

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Dalheim

Bebauungsplan Nr. 213

„Dalheim“

6. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 11.09.2020).

Wetzlar und Wettenberg, den 17.09.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (04.09.2020)
Industrie und Handelskammer Lahn-Dill (10.09.2020)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (01.09.2020)
Regierungspräsidium Gießen (09.09.2020)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserverband Wetzlar (27.08.2020)
Amt für Bodenmanagement Marburg (03.09.2020)
Avacon Netz GmbH (29.07.2020)
EnergieNetz Mitte GmbH (03.08.2020)
enwag Energie- und Wassergesellschaft mbh (06.08.2020)
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebertal (12.08.2020)
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (31.08.2020)
Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (12.08.2020)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (24.08.2020)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (30.07.2020)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (29.07.2020)
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht (25.08.2020)
Magistrat der Stadt Aßlar (29.07.2020)
Magistrat der Universitätsstadt Gießen (10.08.2020)
Magistrat der Stadt Solms (06.08.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (17.06.2020)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (24.08.2020)
TenneT TSO GmbH (29.07.2020)
Wasserverband Kleebach (10.08.2020)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (10.08.2020)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB

Reine Luft für Wetzlar e.V., Hans-Jürgen Bergmann (11.09.2020)

Von: Bettina.Klose@telekom.de
Gesendet: Freitag, 4. September 2020 16:07
An: Julia Gerhard
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, ST Dalheim, Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim", 6.Änderung

Sehr geehrte Frau Gerhard,
sehr geehrter Herr Adler,

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

1. Im Planungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude, siehe Lageplan. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per E-Mail bei planauskunft.suedwest@telekom.de
2. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden - z.B. Abbau eines Hausanschlusses- ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrensenservice unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen
Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

PTI 24, Team Planung und Projektierung Gießen
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
(Tel.) +49 641 963-7195
E-Mail: Bettina.Klose@telekom.de
<http://www.telekom.de>

TECHN1K

SCHAFFEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Deutsche Telekom Technik GmbH (04.09.2020)

Beschlussempfehlungen

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

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

Betreff:

WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Von: Saskia Kuhl <kuhl@lahndill.ihk.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. September 2020 09:59
An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; kuhl@lahndill.ihk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Wetzlar
Ortsteil: Stadtteil Dalheim
Plan-Name: Wetzlar: Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim" 6. Änderung
Name:Kuhl
Vorname: Saskia
Dienststelle 1: Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Dienststelle 2:
Strasse: Hainstraße 103
PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf
Telefon: 06461 9595-1200
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de
Kommentar:

1. Sehr geehrte Damen und Herren, die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 genannten nicht störenden Gewerbebetriebe sollten in die Zulässigkeit mit aufgenommen werden. Bei den nicht störenden Gewerbebetrieben handelt es sich im Hinblick auf den Störgrad um ähnliche Nutzungen wie bei den freien Berufen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Im Vergleich zu den freien Berufen haben diese gewerblichen Nutzungen jedoch sogar oft einen geringeren Störgrad. Insbesondere durch die zunehmende Digitalisierung der Arbeitswelt zeichnet diese Nutzungsmöglichkeit ein zukunftsorientiertes Wohngebiet aus. Freundliche Grüße Saskia Kuhl

Industrie und Handelskammer Lahn-Dill (10.09.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes wird für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes, entgegen den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1985 als Reines Wohngebiet, nunmehr Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Umwidmung folgt somit auch den städtebaulichen Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2017 für die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Bereiche und dient der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit weiterer gebietstypischer Nutzungen, die im Bereich des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verträglich untergebracht werden können. Jedoch entspricht es nicht dem städtebaulichen Ziel der vorliegenden Planung, im Bereich des maßgeblich durch verdichteten Geschosswohnungsbau gekennzeichneten Plangebiet in zentraler Lage des Stadtbezirks Dalheim auch die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nach der Wertung des Ordnungsgebers ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausdrücklich zuzulassen. Daher wird an der getroffenen Festsetzung zum Ausschluss entsprechender Nutzungen weiterhin festgehalten.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: **03. Sep. 2020**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetztenberg

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz

Datum: 01.09.2020
Aktenz.: 26/2020-BEW-23-021
Kontakt: Frau Wilson
Telefon: 06441 407-2217
Raum-Nr.: D3.129
E-Mail: Sarah.Wilson@lahn-dill-kreis.de

Vorhaben: Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Dalheim
Bebauungsplan Nr 213 'Dalheim', 6. Änderung in
Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur 49, Flurstück 254,
255, 256, 325, 326/2, 326/5, 230/1, 230/2, 248, 250/1,
250/2, 251, 254/1, 264, 271/1, 271/2, 272, 273/1, 273/2,
274, 275, 276/1, 276/2

Adressat: 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:

Gewässer

Bearbeiterin: *Frau Köhler, 1748*

1. Das Planziel der Änderung ist lediglich die Umwidmung der Art der Baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet, sowie Anpassungen der Dachform und überbaubaren Grundstücksflächen.

Gewässer

Das Planungsgebiet beinhaltet kein Gewässer oder Gewässerrandstreifen sowie kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

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

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

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

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (17.10.2019)

Beschlussempfehlungen

Gewässer

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Divisch, 1743

2. Bezüglich des Entwurfes zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die Abwasserentsorgung und den Bodenschutz folgendes festgestellt:

Das Planziel der Bauleitplanungsänderung ist die Herstellung von Wohnraum durch die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung sowie der Anpassungen der Dachform und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

3. Gemäß den vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung soll im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung für die zusätzlichen Bewohner / Einwohner über die vorhandenen Entwässerungsanlagen sichergestellt werden kann oder ggf. Erweiterungsmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Informationen und Festsetzungen sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. Auf die vom HMUKLV veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die Zuständigkeit zu diesem Themenbereich gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, liegt.

Bodenschutz

4. Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten, wir halten jedoch eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, die im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlicht wurde, für erforderlich.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, in der derzeit gültigen Fassung, sind u. A. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Auf die Vorgaben (§ 202) im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens wird verwiesen. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 17.06.2020 wird verwiesen (Az. 2020-BEW-23-015).

Abwasser, Niederschlagswasser und Bodenschutz**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.****Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bislang im Mischsystem durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert. Darüber hinaus wird auf die in der Begründung zum Bebauungsplan diesbezüglich enthaltenen Ausführungen verwiesen, die bereits in Anlehnung an die angesprochene Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 gegliedert sind.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan zwar eine teilweise über den Bestand hinausgehende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Da bei Umsetzung des Vorhabens jedoch lediglich geringe Flächen auf Böden, die als anthropogen überprägt zu bezeichnen sind, neu versiegelt werden, besteht für das Plangebiet nur ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, wird im Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fase, Schotterrasen oder als Schotterdecke zu befestigen sind. Darüber hinaus werden weitergehende eingriffsmindernde Maßnahmen als Empfehlung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgeführt.

Schädliche Bodenveränderungen

Bearbeiterin: Frau Brech, 1733

5. Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

6. Fazit: Eine abschließende Stellungnahme zu dem Bauvorhaben kann erst nach Ergänzung der Antragsunterlagen in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Schäfer

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

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

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

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

Schädliche Bodenveränderungen**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In den Planunterlagen zum Bebauungsplan sind bereits entsprechende Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz enthalten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Fachdienst 26.2 Wasser- und Bodenschutz

Datum: 10.06.2020
Aktenz.: 26/2020-BEW-23-015
Kontakt: Frau Fuhsy
Telefon: 06441 407-2215
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3 133
E-Mail: Stella.Fuhsy@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

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

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar Bebauungsplan Nr. 213 'Dalheim' 6. Änderung

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:

Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Diwisch, 1743

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung soll im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung für die zusätzlichen Bewohner / Einwohner über die vorhandenen Entwässerungsanlagen sichergestellt werden kann oder ggf. Erweiterungsmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Informationen und Festsetzungen sind in die Bauleitplanung aufzunehmen, auf die vom HMUKLV veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die Zuständigkeit zu diesem Themenbereich gemäß der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, liegt.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

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

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DLI

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: FBK12333

Anlage Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB (10.06.2020)

Bodenschutz

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten, wir halten jedoch eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, die im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlicht wurde, für erforderlich.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind u.A. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Auf die Vorgaben (§ 202) im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens wird verwiesen. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Altlasten/Bodenverunreinigungen

Bearbeiterin: *Frau Fuhsy, 2215*

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Fazit

Eine abschließende Stellungnahme zu dem Bauvorhaben kann erst nach Ergänzung der Antragsunterlagen in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ulbricht



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg  PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 10. Sep. 2020

Zur Bearbeitung
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/43
Dokument Nr.: 2020/768646

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
my Zeichen: Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 28.07.2020

Datum 09. September 2020

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“

Verfahren nach § 13a in V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 28.07.2020, hier eingegangen am 30.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit dem Planvorhaben soll eine Bestandsüberplanung im Bereich mehrerer Geschosswohnungsbauten vorbereitet werden. Ich verweise dazu auf meine Stellungnahme vom 26. Juni 2020, wonach das Vorhaben der Nachverdichtung dient und insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2. Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

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

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 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 (09.09.2020)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

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

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

4. Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

5. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten 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. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG 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 HAItBodSchG erfasst werden können. 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. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

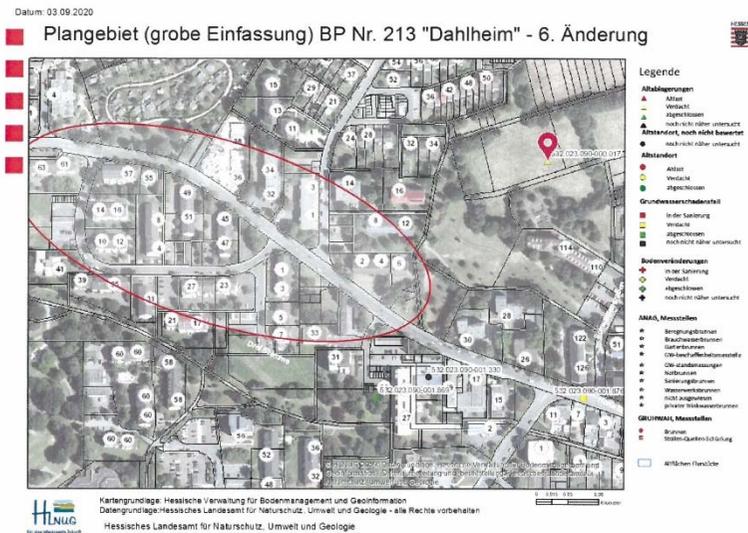
Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch teilweise in den Bereich der Altablagerung „Schwalbengraben“ (AFD-Nr. 532.023.090-000.017). Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden bei der Verfüllung unter anderem schadstoffbelastete Materialien verwendet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind derzeit jedoch nicht bekannt. Die Altablagerung ist daher aktuell als Altlastverdachtsfläche eingestuft. Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Grenzen der Altablagerung sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

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

Die in den vorliegenden Planunterlagen beschriebene Altablagerung „Am Schwalbengraben“ mit der ALTIS-Nr. 532.023.090-000.017 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im und nicht angrenzend an den angegebenen Planungsraum.



Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

6. Vorsorgender Bodenschutz:

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallaufstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

8. Immissionsschutz II

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

Zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

9. Bergaufsicht

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

Der Belang „Bergbau und Bergsenkungsgebiet“ ist im Kapitel 3.6.1 der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“, 6. Änderung, nicht korrekt dargestellt. Der 3. Satz („Das Bergwerksfeld...Wetzlar“) ist zu streichen und durch folgenden Satz zu ersetzen: „Beide Bergwerksfelder sind erloschen.“

Die Bergsenkungsgebiete wurden aus dem Lageplan des Bergtechnischen Vermessungsbüro Herbert Mathes & Söhne richtig in den Bebauungsplan übernommen.

10. Landwirtschaft

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

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung ist keine Betroffenheit gegeben, dementsprechend werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Immissionsschutz II

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die entsprechenden Ausführungen in den Planunterlagen werden entsprechend reaktionell angepasst.

Landwirtschaft

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Forstliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Mein Dezernat **53.1** Obere Naturschutzbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Obere Forstbehörde

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eingang: 30. Juni 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/43
Dokument Nr.: 2020/542603

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: 08.06.2020

Datum 26. Juni 2020

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ – 6. Änderung, Vorprüfung des Einzelfalls

Verfahren nach § 13a (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 08.06.2020, hier eingegangen am 10.06.2020

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 Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

Mit dem Planvorhaben soll eine Bestandsüberplanung im Bereich mehrerer Geschosswohnungsbauten vorbereitet werden, um die bestehenden Gebäude einer Modernisierung und energetischen Sanierung zuzuführen sowie verschiedene An- und Umbauten vorzunehmen, z. T. um neuen Wohnraum zu schaffen. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* dar.

Das Vorhaben dient insofern der Nachverdichtung (vgl. Ziel 5.2-2 RPM 2010) und ist insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 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



Anlage Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB (26.06.2020)

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen 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

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.
Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten 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. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

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 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensfüh-

Anlage Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB (26.06.2020)

renden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

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

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4356

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Anlage Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB (26.06.2020)

Immissionsschutz II

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

Zur Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

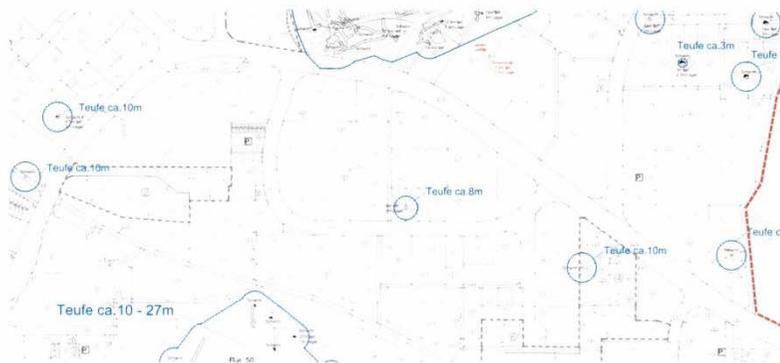
Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4519/-4511

Im gesamten Bereich des BP Nr. 213 „Dalheim“ ist umfangreich Bergbau in geringer Teufe umgegangen. Die überbaubare Grundstücksfläche in den hier zur 6. Änderung des BP Nr. 213 vorgesehenen Bereichen, sind nach den mir vorliegenden Unterlagen von „Altbergbau“ nicht betroffen.

Der vom Bergtechnischen Vermessungsbüro Herbert Mathes & Söhne mit der 4. Änderung des BP Nr. 213 „Dalheim“ vorgelegte Lageplan vom 30. Juni 2015 enthält Daten in einer Qualität, die bei der ursprünglichen Ausweisung des Bebauungsplans nicht zur Verfügung standen und in Genauigkeit und Verfügbarkeit auch über das hier vorliegende hinausgehen. **Daher wird unbedingt dazu geraten, die Inhalte vollständig in den Bebauungsplan zu übernehmen.** In der Regel erfolgt in Bereichen mit ausgewiesenem Bebauungsplan, in dessen Ausweisung die Bergbehörde beteiligt wurde, keine erneute Beteiligung bei einem Bauantrag. Diese Informationen nicht darzustellen, könnte daher bei Um-, An- oder Neubaumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt dazu führen, dass Sie die Ihnen heute nachweislich vorliegenden Hinweise nicht berücksichtigen und Haftungsrisiken für mögliche Bauwerkschäden bei der Stadt Wetzlar eintreten.



Anlage Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB (26.06.2020)

Landwirtschaft

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

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung ist keine Betroffenheit gegeben, dementsprechend 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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Forstliche Belange sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Anlage Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB (26.06.2020)

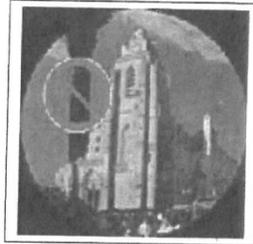
Reine Luft für Wetzlar

Vorstand
Reine Luft für Wetzlar e.V.
Vereinsanschrift:
Hans-Jürgen Bückner
Schwalbengraben 20
35576 Wetzlar

35578 Wetzlar
E-Mail: Reine_Luft_fuer_Wetzlar@web.de

Hans-Jürgen Bergmann
Tel.: 06085/2633

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 14. Sep. 2020		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1 x	S2	S3
S4	S5	



11. September 2020

An den Magistrat der
Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 213 „Dahlheim 6. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird folgende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 213 „Dahlheim 6. Änderung“ der Stadt Wetzlar abgegeben:

1. Gemäß der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Dahlheim sollen bei den vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser zahlreiche Maßnahmen zur Modernisierung durchgeführt werden.

Unter anderem sollen außenliegenden Treppenhäusern angebaut und barrierefreie Aufzüge installiert werden. Weiterhin werden zum Teil die vorhandenen Dachgeschosse so geändert werden (Staffelgeschoss anstelle eines Satteldachs), dass sich das geänderte Dachgeschoss als Vollgeschoss zu beurteilen ist.

Ferner sollen unter anderem die bisher im Bebauungsplan festgelegten zulässigen Dachformen geändert und die bisher festgelegten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden.

Hinzu kommt eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen von einer Grundflächenzahl (GKF) von bisher 0,3 auf 0,4.

(Bei der vorhergehenden Auflistung wurden nur die nach Auffassung des Unterzeichners wesentlichen Änderungen aufgeführt. Die vollständige Beschreibung der Änderungen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.)

Ferner soll mit dieser Änderung des Bebauungsplans die Ausweisung von "reinem Wohngebiet" zu "allgemeinem Wohngebiet" erfolgen.

Reine Luft für Wetzlar e.V., Hans-Jürgen Bergmann (11.09.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes wird für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes, entgegen den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1985 als Reines Wohngebiet, nunmehr Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Umwidmung folgt somit auch den städtebaulichen Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2017 für die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Bereiche und dient der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit weiterer gebietstypischer Nutzungen, die im Bereich des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verträglich untergebracht werden können. Im Übrigen ist es zutreffend, dass im Zuge der Änderung der Art der baulichen Nutzung nach den einschlägigen lärmtechnischen Regelwerken und immissionschutzrechtlichen Vorgaben grundsätzlich im Vergleich höhere Immissionen im Plangebiet zulässig sind. Jedoch wird im direkten sowie auch im näheren Umfeld der einzelnen räumlichen Teilgebiete weiterhin Reines Wohngebiet festgesetzt, sodass hier auch künftig Immissionsorte bestehen, an denen nur geringere Immissionen zulässig sind. Diese Immissionsorte dürften unter Berücksichtigung möglicher Emissionsquellen auch für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes maßgebend sein. Da die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gleichwohl mit einem hinreichenden Schutz der Wohnruhe einhergeht, wird an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung festgehalten.

Reine Luft für Wetzlar

2. Das führt dazu, das mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans an den Wohnhäusern z.B. durch Gewerbelärm ein Lärmpegel zulässig ist, der um 5 dB(A) höher liegt. Die entspricht eine Verdreifachung der zulässigen Lärmimmissionen.

Mit keiner der in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Änderungen wird die geplante Herabstufung des Plangebiets zu einem "allgemeinen Wohngebiet" explizit begründet.

Auch mit dem vagen Hinweis auf vorausgegangenen Änderungsverfahren im näheren Umfeld lässt sich die Herabstufung des Plangebiets zum "allgemeinen Wohngebiet" nicht begründen.

Aus den Vorschriften zum Baugesetzbuch oder zur Baunutzungsverordnung kann eine derartige Herabstufung ebenfalls nicht begründet werden.

Wir regen an, die Ausweisung "reines Wohngebiet" aus Vorsorge zur Sicherstellung des derzeit hohen Gesundheits- und Umweltschutzniveaus gegen Lärmimmissionen im Plangebiet beizubehalten.

Für den Vorstand
des Vereins Reine Luft für Wetzlar e. V.


Hans-Jürgen Bergmann