

Stadt Aßlar
Bebauungsplan
„Aßlar West“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen

Aßlar und Wettenberg, den 25.10.2022
zuletzt geändert am 18.04.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement (19.07.2022)
Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr (14.06.2022)
Hessisches Forstamt Wetzlar (21.07.2022)
Lahn-Dill-Kreis, Kreisausschuss, Infektionsschutz und Umweltmedizin (26.07.2022)
Lahn-Dill-Kreis, Landrat, Aufsichts- und Kreisordnungsbehörde, Verkehr (29.06.2022)
Stadt Solms (08.07.2022)
TenneT TSO GmbH (14.06.2022)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

EAM Netz GmbH (13.07.2022)
enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH (11.07.2022)
Hessen Mobil (28.07.2022)
IHK Lahn-Dill (29.07.2022)
Lahn-Dill-Kreis, Kreisausschuss, Brandschutz und Rettungsdienst (14.06.2022)
Lahn-Dill-Kreis, Kreisausschuss, Umwelt, Wasser und Natur (29.07.2022)
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (28.07.2022)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (26.07.2022)
Regierungspräsidium Gießen (21.07.2022)
Stadt Wetzlar (13.06.2022)

Beschlussempfehlung:

Entwurfsbeschluss

- (1) Die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Aßlar beschlossen.
- (2) Der gem. (1) geänderte Bebauungsplan wird als Entwurf zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- (3) Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 11:05
An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Aßlar B-Plan Nr. 1.46 "Aßlar West" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich: Stellungnahme (PAP22-11726)

Ihr Schreiben vom 13. 06. 22 (erhalten mit u. g. Mail)

Sehr geehrte Frau Gerhard,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme. Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung:

1. Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u.a. 1- und 20kV-Kabel) entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Bitte beachten Sie:

- eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- in unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

EAM Netz GmbH (13.07.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorgungsleitungen liegen in den Straßen- und Wegeparzellen. Eine Verlegung im Vollzug des Bebauungsplanes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Unabhängig davon wird die EAM Netz GmbH an allen weiteren Planungen frühzeitig beteiligt, um ihre Belange vollumfänglich berücksichtigen zu können.

2. Zur Sicherstellung der Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in der beigefügten Planunterlage mit rotem Kreis eingetragen. Für die Station sollte eine Grundfläche von ca. B 4,0m x L 6,0m vorgesehen werden. Wir bitten Sie, den geplanten Standort im Bebauungsplan als Versorgungsfläche auszuweisen und in Gemeindegut zu überführen.

3. Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

4. Besonderer Hinweis:

Durch die geplante Transformatorenstation und den vorgesehenen Kabelverlegungen kann im Plangebiet eine Grundversorgung (Stromversorgung) sichergestellt werden. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr, kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können.

Um die Kosten für den Kunden so gering wie möglich zu halten, ist - insbesondere im Bereich der Mischgebiete und Mehrfamilienhäuser - die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs (möglichst vor Erschließungsbeginn) notwendig. Sollten Ihnen bereits konkrete Angaben von zukünftigen Nutzern vorliegen, helfen diese ggf. die Verlegung von Mittelspannungskabeln und die Errichtung von kundeneigenen Trafostation frühzeitig zu planen und die Kosten für den Kunden zu reduzieren.

Sofern unsere vorgenannten Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Wenn noch Fragen bestehen, rufen Sie uns einfach an.

Mit freundlichen Grüßen

EAM Netz

Ein Unternehmen der @ Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar

zu 2.: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

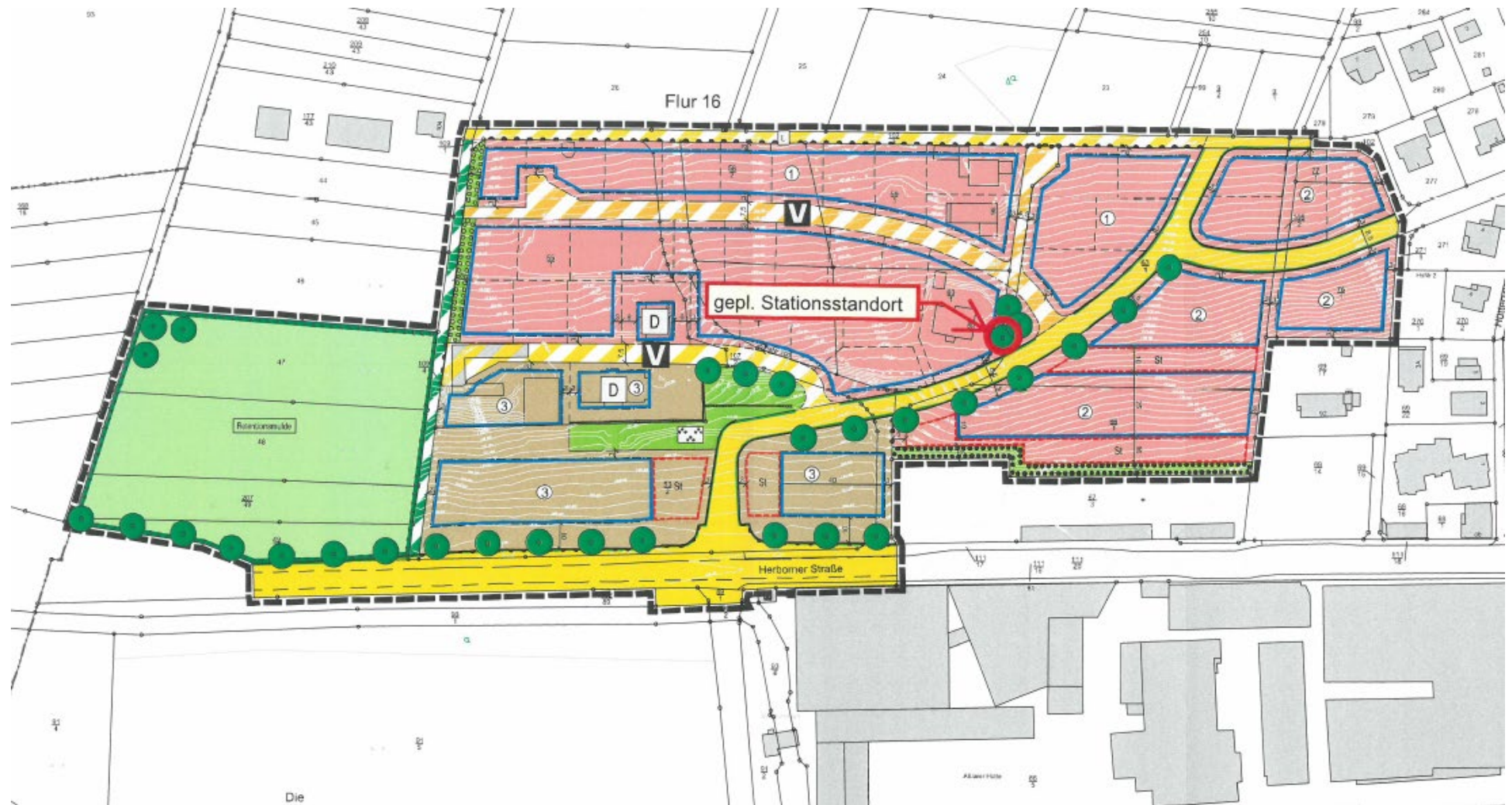
Der EAM Netz GmbH wird ein Standort für eine Transformatorenstation zur Verfügung gestellt. Der Standort wird mit dem Unternehmen abgestimmt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich, da es sich um eine Nebenanlage i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO handelt, die als Ausnahme zugelassen werden kann, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

zu 3.: Den Anregungen wird entsprochen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Konkrete Angaben über zukünftige Nutzer liegen noch keine vor.





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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar

PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 12. Juli 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar

Telefon (0 64 41) 9 39 – 0
Fax (0 64 41) 9 39 – 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Enzo Licari/Ha
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
11. Juli 2022

**Bebauungsplan der Stadt Aßlar, Stadtteil Aßlar.
Bebauungsplan Nr. 1.46 „Aßlar West“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Ihr Schreiben vom 13. Juni 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplanes sind teilweise unsere ND-Gashauptleitungen vorhanden. Soweit diese bei einer eventuellen baulichen Nutzung im Wege sind, müssen sie auf Kosten des Verursachers rechtzeitig und im Vorfeld umgelegt werden. Sollten städtische Grundstücke veräußert werden, wo unsere Versorgungsleitungen liegen, so sind diese vor der Veräußerung dinglich zu sichern.

Zu unsere Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbH

ppa. Ortman

Anlagen: Planungsbüro Fischer

enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH (11.07.2022)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die enwag wird frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen angesprochen und in die Planungen einbezogen.



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 1/2 - VL 028 517

BearbeiterIn

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 28. Juli 2022

B 277, Stadt Aßlar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 1.46 „Aßlar West“

mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwürfe 05/2022]

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

Ihr Schreiben vom 13.06.2022, Az.: Hr. Fischer / Fr. Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Aßlar sollen Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Der rund 6,6 ha große Geltungsbereich schließt an die Bebauung Hüttenweg und Ziegelhütte an. Er erstreckt sich nördlich parallel der B 277 *Herbomer Straße*. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

„Perspektivisch ist eine Erweiterung des Baugebietes „Aßlar West“ in nördlicher Richtung vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind bereits im RPM 2010 als VRG Siedlung Planung enthalten. Der Entwurf des RPM 2021 übernimmt diese Darstellung, wengleich mit reduzierter Größe.“
(Begründung: 5.3 Sonstige Baugebietsentwicklungen)

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1,123 BauGB]

1. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge ist über eine neue Einmündung in die freie Strecke der B 277 beabsichtigt, aus Richtung Werdorf gesehen kurz vor Beginn der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich (ODE).

Aktuell geplant ist ein vorfahrtgeregelter Knoten mit einem Linksabbiegestreifen aus Richtung Werdorf und mit einem ortsseitigen Fahrbahnteiler als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer.

Die Planstraße soll das Plangebiet ab der neuen Einmündung diagonal von Südwest nach Nordost erschließen, wo die Verknüpfung mit der bestehenden Stadtstraße *Ziegelhütte* vorgesehen ist. Daher werden auch Verkehre aus den bebauten Bereichen des Bebauungsplans „Hohe Straße“ über die neue Einmündung fließen.

Stellte die rückwärtige verkehrliche Erschließung des Plangebietes eine zumutbare Alternative zur vorgesehenen neuen Anbindung an die B 277 dar, wäre diese bevorzugt umzusetzen. In der Begründung soll darauf eingegangen werden.

Hessen Mobil (28.07.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Das voraussichtlich zu erwartende planinduzierte Ziel- und Quellverkehrsaufkommen wird berechnet und eine Führung über die vorhandenen Stadtstraßen geprüft. Namhafte zusätzliche Verkehrsmengen müssten dann vor allem die Straßen *Ziegelhütte* und *Geisenhöl* und bei einer zukünftigen Erweiterung auch die Straße *Nußholz* aufnehmen. Dass und warum dies nicht möglich ist, wird in der Begründung zum Entwurf dargelegt.

2. **b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr** [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]
Der bestehende Fuß- und Radweg nördlich entlang der B 277 *Herborner Straße* soll über die beabsichtigte Einmündung des Plangebietes geführt werden, um dann wie bisher weiter in Richtung Werdorf zu verlaufen. Die vorgesehene Einmündung sieht vor, mittels Fahrbahnteiler eine Querung der B 277 für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen und die Verknüpfung mit dem Radwegenetz in der Dill-Aue herzustellen. Zur der Quermöglichkeit müssen noch Abstimmungen mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und meinen Fachdezernaten erfolgen (s.u.).
3. *„Die Bushaltestelle „Aßlar Hütte“ ist vom geplanten Wohngebiet ... in ca. 800 m und der Bahnhof Aßlar in 1.800 m erreichbar.“*
(Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Baulandentwicklung „Aßlar West“ an die Bundesstraße B 277, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, 10.05.2022)
- Aufgrund der Entfernung kann nur die genannte Bushaltestelle an der *Herborner Straße* als annehmbare Alternative zum motorisierten Individualverkehr betrachtet werden.
4. **Leistungsfähigkeit des Straßennetzes** [§ 4 FStrG]
Die Verkehrsuntersuchung zeigt nachvollziehbar auf, dass im Prognosejahr 2035 der Verkehr an der geplanten Einmündung mit der Gesamtqualitätsstufe D auch dann noch leistungsfähig abgewickelt werden könnte, wenn zur aktuell vorgelegten Baulandentwicklung „Aßlar West“ eine gleich große Erweiterung des Baugebietes hinzuträte. Die Untersuchung empfiehlt eine nicht lichtsignalgeregelte Einmündung mit Linksabbiegestreifen aus Richtung Werdorf und einen ortseitigen Fahrbahnteiler.
- Zeigt sich trotz des geplanten Ausbaus der B 277 erst nach Umsetzung des Bebauungsplans, dass weitere bauliche oder verkehrliche Maßnahmen nötig werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.
5. **Neubau einer Einmündung** [§ 4 FStrG]
Die mir vom Büro HS Ingenieure, Gießen mit E-Mail vom 24.03.2022 vorgelegte erste Knotenpunktskizze vom 28.02.2022 zeigt den oben beschriebenen jedoch auf eine Signalisierung ausgelegten Knoten. Bestandteile sind ein Linksabbiegestreifen aus Richtung Werdorf, ein verkürzter Linksabbiegestreifen aus Richtung Aßlar, eine ortsbegleitende Querung der B 277 für Fußgänger und Radfahrer sowie getrennte Aufstellspuren für Links- und Rechtseinbieger aus dem Plangebiet.
- Eine aktuelle Knotenpunktskizze sollte Grundlage sein für den Umfang der Straßenverkehrsfläche, die im Bebauungsplan dargestellt wird. Ihre künftige Innenaufteilung (Fahrstreifen, Fußgängerquerung, Tropfen) soll nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen und in der Legende erläutert werden, um Baurecht für konkrete Maßnahmen auf der B 277 zu schaffen.
6. Die Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer auf der B 277 bedarf noch der Abstimmung mit den Fachstellen. Ein Fahrbahnteiler mit der vorgeschriebenen Breite von 2,50 m würde voraussichtlich weiter innerhalb der Ortslage platziert werden und eine Aufweitung des Verkehrsraumes bedingen. Auch eine Fußgängerschutzanlage (Anforderungs-Lichtsignalanlage), wie in der Knotenpunktskizze prinzipiell dargestellt, ist denkbar. Die Erfüllung fachlicher Kriterien, wäre jeweils Voraussetzung.
- Für den Bau der Einmündung ist der prüffähige Knotenpunktentwurf (Bauentwurf) eines Fachbüros gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL 2012 einvernehmlich mit mir abzustimmen:
- Erläuterungsbericht mit Bestandsfotos, Inhalts- und Planverzeichnis
 - Übersichtskarte mit Maßnahme, Netzknoten, Baubeginn/-ende (M 1:10.000)
 - Lageplan IST/SOLL mit Entwässerung, Sichtfeldern, Schleppkurven (M 1: 250)
 - Regelquerschnitt/e (M 1:50)
 - Höhenplan/-pläne (M 1: 500/50)
 - Querprofile
 - Schnitt in der Achse der Zufahrt inklusive B 277, wie ein Regelquerschnitt (M 1:50)
 - Markierungs- und Beschilderungsplan (M 1: 250)

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Abstimmung der Querungshilfe erfolgt gemeinsam mit der Abstimmung über die Details des Neubaus der Einmündung (Ziffer 5).

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angabe zur Bushaltestelle wird aktualisiert. Die Entfernung zur Bushaltestelle Herborner Straße beträgt ab der neuen Einmündung rd. 400 m.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um vorbereitet zu sein, sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt doch die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage ergeben, werden bei dem Neubau der Einmündung bereits die im Falle einer Nachrüstung notwendigen Leerrohre verlegt.

zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Der voraussichtliche Innenaufteilung wird als Hinweis in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Prüffähigkeit beinhaltet auch, dass Pläne Maßangaben und notwendige Erläuterungen aufweisen, Legenden vollständig, Planstempel aktuell datiert und Dateinamen selbsterklärend sind.

Die Befahrbarkeit der geplanten Einmündung ist anhand von Schleppkurven für die zulässigen Fahrbeziehungen des Bemessungsfahrzeuges Lastzug nachzuweisen. Die Gegenfahrstreifen der B 277 dürfen weder beim Einfahren noch beim Ausfahren mitbenutzt werden.

7. Die Anfahrtsichtfelder (RAL, Bild 41) sind an der Einmündung richtliniengemäß herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.
8. Eine Längsneigung von 2,5 % soll auf den ersten 25 Metern vom Rand der B 277 nicht überschritten werden.
9. Die innere Erschließung des Plangebietes hat so zu erfolgen, dass durch Abbieger von der B 277 kein Rückstau auf dieselbe entstehen kann.
10. Die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die B 277 entstehenden Kosten (Planung, Bau, Ablöse, Personal-/ Sachkosten) hat die Stadt zu tragen, welche auch den Bau durchführen muss.
11. Vor Baubeginn müssen die Stadt Aßlar und die Bundesrepublik Deutschland eine Vereinbarung über die technischen und rechtlichen Einzelheiten schließen. Ihr sind der geprüfte Bauentwurf sowie der angeordnete Markierungs- und Beschilderungsplan beizufügen.

Ortsdurchfahrt und Ortstafel [ODR*]

12. Mit den zu Beteiligten ist einvernehmlich festzulegen, ob und bis wohin die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich (ODE) und der Standort der Ortstafel in Richtung Werdorf verschoben werden können.

Für die ODE drängt sich dies auf Höhe des Endes der Eckausrundung der geplanten Einmündung auf. Ein weiteres Vorziehen der ODE in Richtung Werdorf lässt sich derzeit aus den ODR nicht ableiten. OD-Stein und Ortstafel sollten möglichst auf gleicher Höhe angebracht werden.

*Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen – Ortsdurchfahrtsrichtlinien

Zugangs- und Zufahrtsverbot [§§ 8, 8a FStrG, §§ 1,2 PlanZV]

13. Das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur freien Strecke der B 277 ist im Bebauungsplan plangebietsseitig mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, einschließlich der Eckausrundungen der geplanten Einmündung.

Anbaubeschränkung

a) Bauverbotszone [§ 9 (1) FStrG, §§ 1,2 PlanZV]

14. Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbauasträgers sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen überörtlicher Straße und Anliegern, ist entlang der freien Strecke der B 277 in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem künftigen Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone einzuhalten.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Bauebenenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Dies gilt auch für Regenrückhaltebecken.

Weil die Unterlagen keinen Nachweis für eine offenbar nicht beabsichtigte Härte enthalten, der mir ermöglichte, gemäß § 9 (8) FStrG in diesem Einzelfall eine Ausnahme zuzulassen, ist die Signatur der Baugrenze parallel der B 277 auf 20,00 m vom künftigen Fahrbahnrand zurückzunehmen. Die textlichen Festsetzungen unter Hinweise 4.2 sowie die Begründung 8.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (letzter Absatz) / 11 Verkehrstechnische Erschließung und Anbindung (S. 22 Mitte) sind entsprechend anzupassen.

Dem Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Form stimme ich nicht zu.

zu 6.: Den Anregungen wird entsprochen.

Das beauftragte Ingenieurbüro ist bereits in der Abstimmung mit Hessen Mobil und bereitet die angeforderten Unterlagen vor. Für den vorliegenden Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aßlar West“ relevant ist hiervon nur der Lageplan als Grundlage für die Begrenzung der zur Ausweisung gelangenden Straßenverkehrsflächen.

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Sichtfelder werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 8.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Weiterführend wird auf die bereits unter Ziffer 6 angesprochene Detailabstimmung mit Hessen Mobil verwiesen.

zu 9.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken des Mischgebietes werden, soweit dies möglich ist, von der Bundesstraße abgerückt. Als Beleg werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ergänzend Einfahrtsbereiche in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die für die Verwaltungsvereinbarung notwendigen Unterlagen sind bereits in der Abstimmung (Ziffer 6).

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ortsdurchfahrt ist der Teil einer Bundesstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient. Maßgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse. Insofern ist den Ausführungen von Hessen Mobil zuzustimmen. Im Vollzug des Bebauungsplanes „Aßlar West“ wird sich durch die Bebauung des Mischgebietes aber eine Veränderung der tatsächlichen Situation ergeben. Aufgrund der Topographie ist die Bebauungstiefe des Mischgebietes unterhalb der unter Denkmalschutz stehenden Villa Drebes stark eingeschränkt.

15. **b) Baubeschränkungszone** [§ 9 (2) FStrG, §§ 1,2 PlanZV]
In einem 40,00 m breiten Streifen ab dem künftigen Fahrbahnrand der B 277, ist die straßenrechtliche Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb derselben ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.
16. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind, mit Bezug auf die einzutragenden Fahrbahnrand der B 277 nachrichtlich darzustellen, wie in der Legende schon vorbereitet.
Die Berücksichtigung meiner Hinweise zur Anbaubeschränkung, in der Planzeichnung/ -legende (Signatur, Text), in den Textfestsetzungen und in der Begründung, ist erforderlich.
- Auflagen zur Verkehrssicherheit** [§ 4 FStrG]
Gehölze
17. Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen die erforderlichen Sichtfelder und Lichtraumprofile im Verlauf der B 277, im Bereich der geplanten Einmündung, auf dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg sowie an der möglichen Querungshilfe nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.
Entlang der B 277 vorgesehene Baumpflanzungen außerhalb des Straßengrundstückes sollen mindestens 7,50 m Abstand vom Fahrbahnrand halten, damit Schutzmaßnahmen gemäß den "Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme" entbehrlich sind.
18. **Wasser**
Oberflächenwasser der geplanten Einmündung und aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der B 277 gelangen. Die ungehinderte Entwässerung der B 277 ist weiterhin zu gewährleisten.
19. **Blendung**
Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 277 führen.
20. **Werbung/ Wegweisung**
Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der B 277 und im Bereich der geplanten Einmündung unzulässig.
Nötige Wegweisung, Beschilderung und Markierung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
- Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen**
21. **Straßenplanungen**
Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.
- Sonstige Informationen**
22. **Immissionsschutz** [§§ 41-43 BImSchG]
Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 277, sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

Die Wahrung der Baufreihaltezone von 20m ab nächstliegendem Fahrbahnrand würde eine Bebauung des Mischgebietes mit einem Gewerbegebäude faktisch ausschließen. Daher wird angeregt, den straßenrechtlichen Beginn der Ortsdurchfahrt bis an das westliche Ende des Mischgebietes zu verlegen, d.h. rd. 90 m über das Ende der Eckausrundung hinaus. Damit kann auch die Baufreihaltezone in diesem Abschnitt entfallen und die Bebauung näher an die Herborner Straße herangeführt werden. Die Bundesstraße ist dann zwar auf eine Länge von rd. 90m nur einseitig angebaut, allerdings wird dem Verkehrsteilnehmer durch den mehr als 900 m langen, geraden Abschnitt der Herborner Straße, zumal bei der südlich versetzt vorhandenen geschlossenen Bebauung schon frühzeitig der Eindruck einer „geschlossenen Ortslage“ vermittelt. Damit einher gehen auch die Information und Aufforderung zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 14.: Den Bedenken wird abgeholfen.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird anhand eines Bauungskonzeptes dargelegt, dass die Wahrung der Baufreihaltezone eine Bebauung des westlichen Mischgebietes faktisch ausschließt. Zugrundegelegt wird ein kleinerer Gewerbebau, wie er in Mischgebieten regelmäßig anzutreffen ist.

zu 15. und 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern Hessen Mobil einer Verlegung der Ortsdurchfahrt wie angesprochen zustimmt, entfallen sowohl die Baufreihaltezone als auch die Baubeschränkungszone. Anderenfalls werden sie nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 17. bis 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Plankarte vermerkt.

zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber Hessen Mobil und dem Straßenbaulastträger werden keine Forderungen auf Schutz gegen Straßenverkehrslärm gestellt.

23. **Weitere Hinweise**
- Die B 277 soll im Bebauungsplan bezeichnet werden
 - 24. ➤ Die derzeitige straßenrechtliche Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich sowie der Standort der Ortstafel sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.
 - 25. ➤ Personenbezogene Daten vorliegender Stellungnahme dürfen nicht veröffentlicht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlage: Knotenpunktskizze vom 28.02.2022, Büro HS Ingenieure, Gießen

2. sm-solms@mobil.hessen.deKnotenpunktskizze

zu 23. und 24.: den Anregungen wird entsprochen.

zu 25.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Name und die Kontaktdaten des Verfassers der Stellungnahme werden unkenntlich gemacht.

Seite 12.: Anlage zur Stellungnahme von Hessen Mobil



B 277
Aßlar
BPlan "Aßlar West"
Äußere verkehrliche Erschließung

Endzweck Knotenpunkt
Skizze 28.02.2022

Büro H8 Ingenieure, Gießen

Von: Kuhl, Saskia <Kuhl@lahndill.ihk.de>

Gesendet: Freitag, 29. Juli 2022 15:49

An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zum Bebauungsplan "Nr. 1.46 "Aßlar-West" sowie Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich

**Bauleitplanung der Stadt Aßlar, Kernstadt
Bebauungsplan "Nr. 1.46 "Aßlar-West" sowie Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich
Verfahren gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wird ein Teil des Gewerbegebiets in Wohngebiet umgewidmet, wodurch eine Wohnnutzung an bereits gewerblich genutzte Grundstücke heranrückt. Dadurch ändert sich die Immissionssituation für die Unternehmen in der Nachbarschaft nachträglich. Diese Unternehmen werden der Branche des verarbeitenden Gewerbes zugeordnet. Lärmimmissionen, die durch die dort ansässigen Unternehmen derzeit verursacht werden, müssen auch zukünftig in vollem Umfang zulässig sein. Dies sollte durch ein Immissionsgutachten aufbereitet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Freundliche Grüße

Saskia-J. Kuhl
Bereichsleiterin
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Standortpolitik | Innovation | Umwelt
Hainstr. 103, 35216 Biedenkopf
Zentrale Postanschrift: Postfach 1463 | 35664 Dillenburg
Tel.: 06461 9595- 1200
Fax: 06461 9595- 2200
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

· bündeln
· bilden
· beraten

Besuchen Sie uns im Internet: www.ihk-lahndill.de und auf Social Media:



IHK Lahn-Dill (29.07.2022)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Immissionsgutachten ist bereits beauftragt. Die angesprochenen Gewerbebetriebe werden mit den in einem Gewerbegebiet zulässigen Emissionen berücksichtigt. Die zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm notwendigen Festsetzungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eingang: 17. Juni 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar



Planungsbüro Fischer
Partnergesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar

**Bauleitplanung der Stadt ABlar, Stadtteil ABlar
Bebauungsplan Nr. 1.46 „ABlar West“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die im Plan dargestellten Wendehammer bzw. -kreise müssen entsprechend Bild 59 (Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge) oder Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Der Kreisausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und
-bekämpfung

Datum: 14.06.2022
Aktenz.: 22.1-VB-1-0174
Kontakt: Frau Westermann
Telefon: 06441 407-2879
Telefax: 06441 407-2902
Raum-Nr.: 0.19
E-Mail: anja.westermann@lahn-dill-kreis.de
Standort: Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr
Di. 13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis, Kreisausschuss, Brandschutz und Rettungsdienst (14.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt, da dieser die Straßenverkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Bedarf abgrenzen muss.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung in dem erforderlichen Umfang sichergestellt. Die Einzelheiten werden mit der zuständigen Brandschutzdienststelle frühzeitig abgestimmt.

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA) + Mischgebiete (MI)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
4. In der Stadt ABlar steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher für eine begrenzte Personenzahl auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr, bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Westermann

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weiterführend wird auf die Ausführungen zu Ziffer 2 verwiesen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in die Begründung hierzu vermerkt.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 29.07.2022
Aktenz.: 26/2022-BE-01-004
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@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

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Stadt Aßlar
Mühlgrabenstr. 1
Aßlar
Über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Lahn-Dill-Kreis, Kreisausschuss, Umwelt, Wasser und Natur (29.07.2022)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 17

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 1.46 'Asslar West'
 Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
 in Aßlar, Gemarkung Aßlar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Bebauungsplan „Aßlar West“

1.

Natur- und Landschaftsschutz

Durch den Bebauungsplan „Aßlar West“ soll in einem ersten Schritt eine Fläche von über 6 ha die Kernstadt von Aßlar nach Westen erweitern. Im Umweltbericht werden bereits weitere Bauabschnitte angekündigt und die neu zu errichtenden Straßen werden so angelegt, dass sie verlängert werden können.

Obwohl der überwiegende Teil der Fachgutachten noch ausstehen, werden bereits jetzt naturschutzfachliche Konflikte sichtbar. Es wird ein gesetzlich geschütztes Biotop überplant, für das ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden muss und eine biotopschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden muss.

Der Wendehals, in Hessen vom Aussterben bedroht, ist im Geltungsbereich mit einem Revier nachgewiesen worden. Hier werden CEF-Maßnahmen notwendig, deren Funktionsfähigkeit belegt werden muss.

Ebenfalls bereits nachgewiesen ist der streng geschützte Hirschkäfer. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Noch nicht bestätigt aber mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit vorkommend sind weitere geschützte Arten wie Haselmaus, Fledermäuse, Zauneidechse und beide Maculinea-Arten.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der Fachbeiträge und des Kompensationskonzeptes abgegeben werden.

Wasser- und Bodenschutz:

2. Gewässer- u. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem amtlich festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet. Im Umweltbericht zum Vorentwurf wird festgehalten, dass die nächstgelegenen Gewässer *Dill* und *Bechlinger Bach* außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Weiterhin wird geschrieben, dass südlich des Plangebiets parallel zur Bundesstraße 277 der *Hüttengraben* verläuft, bei dem es sich um einen Betriebsgraben der „Aßlarer Hütte“ handelt. Dieser liegt ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Gewässer und deren Uferrandstreifen werden somit nicht berührt.

Es bestehen keine Bedenken.

3. Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz).

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich mindestens in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

4. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Aßlar sicherzustellen.

5. Im Übrigen verweisen wir auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise.

6. 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.

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich konnten die Erhebungen abgeschlossen, deren Ergebnisse bewertet und ein Ausgleichskonzept erstellt werden. Der entsprechend ergänzte Umweltbericht, der auch die notwendigen CEF-Maßnahmen umfasst, wird der UNB mit Bekanntgabe der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Stellungnahme vorgelegt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird wie angeregt ergänzt.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Aßlar vorgesehen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die „Arbeitshilfe“ ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt worden.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

7. Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls an Ihrem Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:
8. Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten. Wir halten jedoch eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ für erforderlich.
9. Außerdem verweisen wir auf die bundesrechtlichen Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung von Bodenflächen sowie auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens und bitten, geeignete Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.
Altlasten / Bodenverunreinigungen
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.
11. 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.
Verwaltung
12. Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die der Umsetzung entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.
Fazit zum Bebauungsplan „Aßlar West“
13. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen können derzeit – insbesondere aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes - zurzeit keine abschließenden Aussagen getroffen werden.
Erst nach Eingang überarbeitender / ergänzender Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Obere Bodenschutzbehörde ist beteiligt.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wird in dem von der zuständigen Bodenschutzbehörde angeregten Umfang ergänzt.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

§ 202 BauGB besagt, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Es handelt sich hierbei um eine unmittelbar geltende gesetzliche Vorgabe. Besondere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch der Stadt Aßlar sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt.

zu 12. und 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. Flächennutzungsplan-Änderung „Aßlar West“

Natur- und Landschaftsschutz

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung betrifft daher die Umwidmung in Wohn- und Mischbauflächen sowie eine Erweiterung im Westen um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hiergegen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wasser- und Bodenschutz:

Gewässer- u. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem amtlich festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet. Im Umweltbericht zum Vorentwurf wird festgehalten, dass die nächstgelegenen Gewässer *Dill* und *Bechlinger Bach* außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Weiterhin wird geschrieben, dass südlich des Plangebiets parallel zur Bundesstraße 277 der *Hüttengraben* verläuft, bei dem es sich um einen Betriebsgraben der „Aßlarer Hütte“ handelt. Dieser liegt ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Gewässer und deren Uferstrandstreifen werden somit nicht berührt.

Es bestehen keine Bedenken.

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz).

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich mindestens in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Aßlar sicherzustellen.

Im Übrigen verweisen wir auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise.

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.

zu 14.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein eigenständiges Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahmen werden dort in den Abwägungsprozeß eingestellt.

Bodenschutz

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls an Ihrem Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

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

Außerdem verweisen wir auf die bundesrechtlichen Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung von Bodenflächen sowie auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens und bitten geeignete Festsetzungen in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

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.

Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die der Umsetzung entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.

Fazit zur Flächennutzungsplan-Änderung „Aßlar West“

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine grundsätzlichen Einwände.

Freundliche Grüße



Kipper
Abteilungsleiter

Lahn-Dill-Kreis, Aßlar, Bebauungsplan Nr. 1.46 "Aßlar West", Villa Drebes, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Denkmalschutzes als Landesbehörde Stellung.

1. Die von Ihnen zugesandte Vorplanung betrifft die als Einzelkulturdenkmal gemäß § 2 (1) HDSchG geschützte ehemalige Direktorenvilla Drebes. Zu dieser baulichen Einheit gehören die Villa selbst, ein Bedienstetenwohnhaus, die historisch erhalten gebliebenen Umfassungsmauern und Treppenanlagen, mitsamt dem zugehörigen Villengarten. Die Anlage ist mit ihren Bestandteilen axial gegen die Hangrichtung ausgerichtet. Die Haupträume sind im Grundriss nach Süden orientiert, ebenso wie die repräsentativen Fassaden. Die Staffelung und Kubatur des Hauptbaukörpers (Villa) nimmt baulich und thematisch die Hanglage, indem er sich diesem entgegenstellt. Das quergestellte Bedienstetengebäude ordnet sich durch dessen Hangfolge diesem unter. Mauerzüge gleichen, als kleinere baulichen Gesten, aber in gleicher qualitätvoller Ausführung, diese deutlichen Akzente wieder tendenziell etwas aus. Zentral angeordnete Treppen verbinden die Gartenpartien nicht nur nutzungsbedingt sondern auch strukturierend und zusätzlich raumbildend.

Dem beigefügten Auszug aus der Denkmaltopographie des Landes Hessen ist zu entnehmen, dass eine deutliche Abgrenzung zu den zugehörigen Betriebsgebäuden Teil des städtebaulichen Entwurfs war. Ein Grünstreifen mit Obstbäumen war ursprünglich nach Süden angeordnet (Flurstück 52 aus 3).

Insgesamt wird dem zugrundeliegenden Entwurf (Architekt Heinrich Metzendorf, Bensheim) und der einem hohen Anspruch folgenden Bauausführung eine wesentliche und eine die regionale Bedeutungsebene überragende Qualität zugeschrieben.

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalfpflege (28.07.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Direktorenvilla und das Bedienstetenwohnhaus sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits nachrichtlich als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Die zugehörigen Freiflächen sind weitgehend von einer Bebauung ausgenommen und tlw. als Grünfläche ausgewiesen, um die Sichtsahte von der neuen Einfahrt in das Baugebiet zu den denkmalgeschützten Gebäuden zu sichern. Der Auszug aus der Denkmaltopographie ist in der Begründung wiedergegeben.

2. Das Baudenkmal ist Teil der Route „Industriekultur Mittelhessen“.
3. Der von Ihnen vorgelegte Bebauungsentwurf sieht den Erhalt der beschriebenen Wesensmerkmale und Einzelbestandteile des Kulturdenkmals nicht vor. Die von uns zu vertretenden Belange sind bisher in keiner Weise berücksichtigt.
Die Planung ist daher hinsichtlich folgender Punkte zu überdenken:
Es ist notwendig, in ausreichender Form ein Ver- und Hinterbauen der Kulturdenkmäler zu verhindern. Vorgelagerte Grünflächen sind in der Breite der Anlage vorzusehen. Alle beschriebenen und im Augenblick überplanten Bestandteile (Mauern, Treppenanlagen, Gartenterrassen) sind zu erhalten und in die Neuplanung einzubeziehen. Die Baugrenzen um die Baudenkmale sind entsprechend dem jetzigen Bestand zu setzen. Das Baufeld westlich der Baudenkmale ist in der Geschossigkeit deutlich niedriger zu halten, um die Wirkung als landschaftsprägende, in die Natur eingebettete Anlage nicht zu konterkarieren. Alle Bestandteile der Anlage sind als Denkmal in der Karte des Bebauungsplans zu markieren.
4. Der Abteilung hessenArchäologie des LfDH bleibt eine gesonderte Stellungnahme vorbehalten. Diese ist gesondert als TÖB von Ihnen zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Jutta Brod M.A.
Bezirksdenkmalpflegerin für den Lahn-Dill-Kreis (Vertretung)

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Den Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Ihnen wird wie folgt abgeholfen:

- Die einzelnen Bestandteile des Kulturdenkmals werden nicht nur nachrichtlich übernommen bzw. beibehalten, sondern auch explizit benannt.
- Die Baugrenzen um die Baudenkmale werden direkt auf die Gebäudekanten gelegt.
- Die unterhalb der Direktorenvilla bereits ausgewiesenen Grünfläche - sie geht über die Grenzen des Kulturdenkmals gem. Denkmaltopographie hinaus - wird in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.
- Die zulässige Bebauung in der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Direktorenvilla wird auf die Gebäudekanten des Verwaltungsgebäudes aus den 1960er Jahren abgestimmt, dies gilt entsprechend für die zulässige Gebäudehöhe.
- Die zulässige Bebauung westlich des Bedienstetenwohnhauses wird so weit reduziert, dass der Abstand zwischen dem Bedienstetenwohnhaus und der nächstliegenden Baugrenze statt wie im Vorentwurf festgesetzt 9 m nunmehr mehr als 25 m beträgt. Östlich werden die Baugrenzen ebenfalls abgerückt, um die Zufahrt zum Hauseingang in seiner jetzigen Form erhalten zu können.
- Die im Vorentwurf ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen der Direktorenvilla und dem Bedienstetenwohnhaus entfällt, sie wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Damit dürften den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege hinreichend Rechnung getragen sein.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 28.07.2022 17:20

Kreis: Lahn-Dill-Kreis
Ort: Aßlar
Ortsteil: Aßlar

Straße/HNr.: Herborner Straße

Bezeichnung: Villa Drebes
Flur: 16
Flurstück: 53/2, 55/1

Denkmalstatus: **Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG**
Denkmalwert: aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- + Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- L Jüdischer Friedhof
- ↑ Kleindenkmal, Bildstock
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Nachdem Karl Berkenhoff und Paul Drebes 1897 die Aßlarer Hütte erworben hatten, erbaute Paul Drebes unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg am Hang gegenüber der Drahtzieherei eine Villa mit Bedientenwohnhaus. Die Pläne fertigte Heinrich Metzendorf aus Bensheim/ Bergstraße. Angesichts der Nähe zu den Fabrikationsanlagen sorgen die erhöhte Lage und die vorgelagerten Grünflächen für eine symbolische Abgrenzung von der Arbeitswelt. Das repräsentative Hauptgebäude mit Sockelgeschoss und mächtigem Mansarddach ist durch seine Eingeschossigkeit als Landhaus charakterisiert, das in vielen Details, einschließlich des Terrassengartens mit Mauerpavillon, barocken Vorbildern folgt. Der aufwendig gerahmte Eingang führt über die großzügige Treppenhalle in die teilweise stuckierten Wohnräume. Oberhalb der Villa befindet sich das ehemalige Wohnhaus des Chauffeurs, dessen grottenartige Rundbogenöffnungen im Sockelgeschoss als Garage und Keller bestimmt waren. Der mit dem tief herabgezogenen Krüppelwalmdach ländlich anmutende Bau weist mit einer Säulenloggia erstaunlich repräsentative Züge auf. Der weitgehend gut erhaltene Villenkomplex ist eines der wenigen Beispiele dieser Art im Kreis und wichtiges Zeugnis der Unternehmensgeschichte der Aßlarer Hütte.



Villa Drebes, Wohnhaus des Chauffeurs

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 28.07.2022 17:20
Lahn-Dill-Kreis - Aßlar - Aßlar - Herborner Straße



Villa Drebes, Eingangportal



Herborner Straße o. Nr., Villa Drebes

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 28.07.2022 17:20
Lahn-Dill-Kreis - Aßlar - Aßlar - Herborner Straße

Weitere Informationen:

Architekt / Künstler: Metzendorf, Heinrich (Arch.)
Bauherr: Drebes, Paul
Datierung: um 1918



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
A 713-2022
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 13.06.2022
Ihr Ansprechpartner: Maria-Elisabeth Schäfer
Zimmernummer: 3.46
Telefon/ Fax: 06151 12 65 11 / 12 5133
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 26.07.2022

Aßlar, Stadtteil Aßlar

Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 1.46 "Aßlar West" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

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.

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 (26.07.2022)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Sondierung auf Kampfmittel wird rechtzeitig vor Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen entsprechend den Vorgaben des KMRD durchgeführt.

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

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)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke



Anlage zur Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes

| | | | |
|---|---|--|-------------------|
| Luftbildauswertung, Messpunkte <ul style="list-style-type: none">VerdachtspunktVP überprüft (Bombenfund)Verdachtspunkt überprüftBombentrichterFlakstellung | Kampfmitteluntersuchung <ul style="list-style-type: none">Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht | Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen 64278 Darmstadt, Luisenplatz 2 | HESSEN |
|---|---|--|-------------------|



Regierungspräsidium Gießen - Postfach 10 08 51 - 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettbergen  PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 25. Juli 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1 35435 Wettbergen

Bauleitplanung der Stadt Aßlar
hier: Bebauungsplan Nr. 1.46 „Aßlar West“ im Stadtteil Aßlar

Geschäftszeichen: RPI-31-61a0100/89-2014/31
Dokument Nr.: 2022/992827

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Fischer/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 13.06.2022

Datum: 21. Juli 2022

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 13.06.2022, hier eingegangen am 15.06.2022

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 Vorhaben soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebiets im Westen der Kernstadt vorbereitet werden. Der geplante Geltungsbe-
reich im Umfang von insgesamt rd. 6,6 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen
2010 (RPM 2010) überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Be-
stand* festgelegt, im Bereich der geplanten Retentionsmulde wird ein *VRG Siedlung
Planung* bzw. ein *VRG Landwirtschaft* dargestellt. Der Planbereich wird nahezu voll-
ständig durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* überlagert.

Gemäß Ziel 5.3-1 RPM 2010 sind die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten
und geeigneten Flächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu
erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Ausweisung eines Wohn- bzw. Mischgebiets wi-

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 (21.07.2022)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 28 ff.

derspricht diesem Ziel, ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist daher erforderlich.

Laut Begründung zum B-Plan sind die dargestellten Inhalte dem Abweichungsantrag entnommen; dieser liegt der Oberen Landesplanungsbehörde bisher jedoch nicht vor.

In der vorliegenden Form ist das Vorhaben nicht mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

2. 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

3. 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.

Hinweis zum Thema Starkregen:

4. Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>
Die Starkregen-Hinweiskarte
https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.
In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).
In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Abweichungsantrag wurde gestellt. Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat dem Antrag am 29.03.2023 stattgegeben. Damit kann das Aufstellungsverfahren fortgeführt werden.

zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Leider gibt die Stellungnahme die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aßlar West“ betreffenden Inhalt der Starkregen-Hinweiskarte nicht wieder. Nach der Starkregen-Hinweiskarte weist die nordwestliche Hälfte bis Höhe Villa Drebes einen Starkregenindex „schwach“ auf. Südlich der Hangstufe, auf der die Villa Drebes steht, ist der Starkregenindex „erhöht“. Dies gilt analog für die nördlichen Teilflächen. Einen Starkregenindex von „hoch“ vermerkt die Hinweiskarte schließlich im Bereich des Bedea-Parkplatzes und des Firmengeländes südlich der Bundesstraße.
Nach der Örtlichkeit liegt der räumliche Geltungsbereich deutlich oberhalb der Dillaue und ist auch bei einem Starkregen nicht überflutungsgefährdet.
Eine Bestätigung findet diese Annahme in der Darstellung der „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ des HWRM-Viewers, der im Anschluss an das Überschwemmungsgebiet HQ100 der Dill zwar eine Eintragung enthält, die aber nicht bis an die Bundesstraße heranreicht (Abruf 07.10.2022).
Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

5. **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**
 Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4225

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, sofern die Entwässerung wie in den Unterlagen beschrieben im Trennsystem erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 33 Abs. 2 WHG vor Ort zurückgehalten und versickert wird.

Ist dies nicht möglich oder nur eingeschränkt möglich, ist das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in das Gewässer einzuleiten. Die erforderlichen Flächen für den Bau eines Regenrückhaltebeckens ist, wie in den Unterlagen beschrieben, bereits ausgewiesen.

Die Regenrückhaltebecken sind für einen Drosselabfluss von 3,0 l pro Sekunde und Hektar Baugebiet (3,0 l/s,ha) zu bemessen.

Nur das Niederschlagswasser aus reinen geplanten Wohngebiete bedarf in der Regel keiner Behandlung. Sonst ist die Drosselwassermenge des Basisabflusses von 1,0 l/s,ha, über eine nachgeschaltete Behandlungsanlage (Schräglklärer oder Lamellenabscheider) zu reinigen.

Die Neuanlage und Neugestaltung eines Regenrückhaltebeckens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 8, 10 WHG.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz
 Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281

6. **Nachsorgender Bodenschutz:** Bearbeiter: Herr Oerter, Durchwahl: 4281

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 stillgelegter Anlagen und sonstige 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 Oberer Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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

7. Ich weise jedoch darauf hin, dass sich in der Nachbarschaft zum Planungsraum folgende Fläche befindet:

| Altflächen-datei-Nr. | Gemarkung/ Gemeinde | Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten | Art der Altfläche / Branche | Status/ Bemerkung |
|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 532.001.010-000.001 | Aßlar / Aßlar | UTM-Ost: 32461090 | Altablagerung / Aßlarer Hütte (fir- | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung |

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, die Dächer der Mehrfamilienhäuser als Retentionsdächer auszubilden und für die Baugrundstücke der Ein- und Zweifamilienhäuser den Regenwasserabfluss zu begrenzen. Ob für die Rückhaltung dann Retentionsdächer, Retentionszisternen oder ein zweites Leitungsnetz zur Brauchwassernutzung vorgesehen wird oder eine Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück, was aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Baugrundbeschaffenheit nicht zwingend vorgeschrieben werden soll, erfolgt, bleibt der jeweiligen Bauherrschaft überlassen.

Die im Vorentwurf vorsorglich ausgewiesene Fläche für ein Regenrückhaltebecken westlich des Mischgebietes kann damit entfallen. Sollte sich im Zuge der Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit den zuständigen Wasserbehörden die Notwendigkeit ergeben, für die (reduzierte) Menge anfallenden Niederschlagswassers doch eine Rückhaltung vorzusehen, wird hierfür eine Unterfluranlage im Straßenraum bzw. der Stellplatzflächen des Mischgebietes gebaut. Besonderer Festsetzungen bedarf es hierfür nicht.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch der Stadt Aßlar sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten o.ä. bekannt.

| | | | | |
|--|--|----------------------|---|---|
| | | UTM-Nord: 5604647 | meneig. Dep. f. HM-ähnl. Gewer- beabf.) | einer möglichen Nut- zungsgefährdung ist daher derzeit nicht mög- lich |
|--|--|----------------------|---|---|



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

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

oder über *migrierende Deponiegase (Methan, Kohlendioxid usw.)* durchgeführt werden. Auch die genaue Lage der Deponie ist bisher nicht validiert bzw. bestätigt worden.

Ich empfehle daher, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) eine **Historische Erkundung¹⁾** 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.

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 Luftbilddauswertung 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. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>

Informationen über die vertikale und horizontale Ausdehnung und Art der abgelagerten Abfälle können durch Baggerschürfe oder Rammkernsondierungen gewonnen werden. Deponiegase können mittels Bodenluftuntersuchungen nachgewiesen werden. Mit den Arbeiten ist ein fachlich qualifizierter Gutachter zu beauftragen.

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 GewerbeRegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Aßlar 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>

Hinweis:

8.

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.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme angesprochene Altfläche liegt nach den Eintragungen des in der Stellungnahme abgebildeten Kartenausschnittes mehr als 150 m von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entfernt. Sie liegt zudem deutlich tiefer. Und sie liegt inmitten des Gewerbe Parks.

Ein Bezug zu dem Bebauungsplan „Aßlar West“ ist nicht ersichtlich. Insofern besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess auch keine Notwendigkeit, eine historische Erkundung zu beauftragen.

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um einen Textbaustein ohne konkreten Bezug zu dem vorliegenden Bebauungsplan. Die Stadt Aßlar jedenfalls klammert weder bei dem Bebauungsplan „Aßlar West“ noch bei ihrer sonstigen Bauleitplanung mögliche Bodenbelastungen aus.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiterin: Frau Wagner, Durchwahl: 4277

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

Zur ersten Offenlage ist die Darstellung der Erosionsgefährdung des Plangebietes zu überarbeiten.

Im aktuell vorliegenden Umweltbericht wird das Szenario „Erosionsgefährdung“ des Erosionsatlas 2018 zur Bewertung herangezogen. Dieses Szenario wurde auf Grundlage der vorliegenden Fruchtfolge (Mittelwert der C-Faktoren für die Jahre 2011 bis 2016) erstellt. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass dies ausschließlich Grünlandnutzung war und ist und somit ein sehr geringer C-Faktor in die Allgemeine-Boden-Abtrags-Gleichung (ABAG) einfließt.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen wird die Grünbedeckung jedoch weichen, sodass zur Darstellung der Erosionsgefährdung des vorherrschenden Bodens das Worst-Case-Szenario „Erosionsgefährdung Mais“ heranzuziehen ist. So lässt sich das für die Bauphase typische Szenario der nicht-vorhandenen Bodenbedeckung abbilden. Auch nach Bauabschluss liegen oftmals lange Zeit unbegrünte oder unvollständig begrünte Flächen vor.

Demnach ergibt sich für das Plangebiet eine extrem hohe Erosionsgefährdung (siehe nachstehende Grafik).

zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Vor Beginn der Bebauung wird das Gelände terrassiert. Die jeweils entstehenden Böschungen werden baulich so ausgeführt, dass es in der Folge zu keinen Erosionen kommen kann.



10. Es ist außerdem von enormer Bedeutung, auch das Umfeld des Plangebietes bezüglich der Erosionsgefahr zu betrachten, sodass ggf. mit entsprechenden Maßnahmen ausgeschlossen werden muss, dass erhebliche Bodenabtragungsmengen und ganze Erdrutsche im Plangebiet „landen“.
- Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Ein durch Wasserosion abgeschwemmter Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.
- Deshalb weise ich darauf hin, dass nördlich ein zum Plangebiet hin geneigter Hang mit extrem hoher Erosionsgefährdung (Szenario „Mais“) angrenzt. Diese kommt unweigerlich zum Tragen, sobald bei starken oder langanhaltenden Regenfällen der Boden eine unvollständige Begrünung (Maisanbau) bzw. unsachgemäße Bewirtschaftung (z.B. Fahrspuren in Hangrichtung) aufweist. Deshalb sind an der Nordgrenze des Plangebietes Erosionsschutzmaßnahmen zu treffen.
- Zur Erosionsvermeidung der nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Einen wirksamen Schutz bieten z. B. u.a. Erosionsschutzstreifen - *(kann als dauerhafte Anlage auch als bodenbezogene Kompensation gewertet werden)*
11. Außerdem ist anhand der Textlichen Festsetzung dafür Sorge zu tragen, dass bauzeitliche Abschwemmungen durch entsprechende Vorkehrungen unterbunden werden, dass insbesondere Bodenmieten gemäß Kapitel 6.3.7 der DIN 19639 aufgesetzt und behandelt werden und das freiliegende Böden unmittelbar zu begrünen sind. Darüber hinaus empfehle ich eine Festsetzung von Hecken an den Grundstücksgrenzen in Hangrichtung sowie Dauerbegrünung auf 100% der Freiflächen zur Absicherung vor Erosionsschäden.
12. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung soll zur ersten Offenlage erfolgen.
- Kommt die Hessischen Kompensationsverordnung (KV) im Bauleitplanverfahren zur Anwendung, so gilt dies stringent für alle Schutzgüter nach BNatSchG, also auch für den Boden!
- Damit dies gelingt, hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt.
13. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei ist für Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll zudem von der Kommune durch Monitoringmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gilt es zudem im Bauleitplan über die so genannten Festsetzungen textlich und kartografisch zu verankern (vgl. § 1a Abs. 3

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da der das geplante Baugebiet hangseitig begrenzende Weg als solcher erhalten bleibt. Er bildet den in der Stellungnahme angeregten Erosionsschutzstreifen. Darüber hinaus konnten bei den umfangreichen Bestandsaufnahmen keine Hinweise auf in der Vergangenheit erfolgte Abschwemmungen gefunden werden. Solche sind auch den Eigentümern und der Stadt Aßlar nicht bekannt.

zu 11.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Da das Gelände vor Beginn der Bebauung terrassiert wird ist mit keinen „bauzeitlichen“ Abschwemmungen zu rechnen.

Die angeregte Heckenpflanzung wird auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Der Begriff der „Freiflächen“ wird in der Stellungnahme leider nicht konkretisiert. Soweit hiermit öffentliche Flächen wie z.B. entlang der Planstraßen gemeint sind, werden diese dauerhaft begrünt. Soweit die Grundstücksfreiflächen gemeint sind, wird davon ausgegangen, dass auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern die jeweiligen EigentümerInnen alle Grundstücksfreiflächen begrünen, ohne dass der Bebauungsplan hierzu besondere Festsetzungen trifft. Die Frage, wie weit solche Festsetzungen gehen dürfen, ohne mit der grundgesetzlich verbürgten Baufreiheit in Konflikt zu geraten, kann daher offenbleiben.

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird Bestandteil des Umweltberichtes. Der „Vorsorgende Bodenschutz“ kann dann im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes hierzu Stellung nehmen.

Satz 2 BauGB). Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (da sie z.B. die Bauphase betreffen), können über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden.

14. In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die **naturschutzfachlichen** Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Es kann jedoch über die naturschutzfachlichen Anforderungen hinaus ggf. zusätzlicher bodenschutzfachlicher Ausgleich notwendig werden.

Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an Frau Wagner, Dezernat 41.4 des Regierungspräsidium Gießen, Tel.: 0641 / 303-4277

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

15. Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

16. Bei Bau-, 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).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

17. Zu dem o. g. Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

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

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, eine verpflichtende Regelung zur vollständigen Begründung der Grundstücksfreiflächen in die Kaufverträge aufzunehmen. Deren Abschluss beruht auf Freiwilligkeit und unterliegt damit nicht dem Begründungszwang wie eine Festsetzung.

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Baumerkblatt wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (ein angezeigt, zwei erloschen). In einem dieser Felder wurde Bergbau betrieben; nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

In den zwei anderen Feldern wurden Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt und Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand und als Vorranggebiet Siedlung Planung dar.

19. Die geplante Retentionsmulde liegt teilweise in Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Diese Beanspruchung des Vorranggebietes Landwirtschaft lehne ich aus Sicht des Belanges Landwirtschaft ab.
Bezüglich der restlichen vorgelegten Bauleitplanung werden aufgrund der landesplanerischen Vorgaben meine agrarstrukturellen Bedenken zurückgestellt.
20. Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

21. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.
Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

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

22. Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung

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

23. Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Die Begründung sollte eine nachvollziehbare Dokumentation über die Vorgehensweise im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB enthalten. Ich verweise hier

zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.

zu 19.: Den Bedenken wird abgeholfen.

Das Regenrückhaltebecken wird an dieser Stelle nicht weiterverfolgt.

zu 20.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Soweit Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden müssen, werden Maßnahmen wie z.B. die Anlage von Streuobst auf Extensivgrünland gewählt, die Bestandteile der bäuerlichen Landwirtschaft sind und damit auch vom Dezernat 51.1 nicht zu beanstanden sein dürften.

zu 21. und 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

auf die wesentlichen Änderungen durch die BauGB-Novelle 2017 und die in der Eigenverantwortung der Kommune liegende Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

zu 23.: Der Anregung wird entsprochen.

STADT WETZLAR



DER MAGISTRAT
Amt für Stadtentwicklung

Datum:
01.08.2022

Kontakt:
Herr Wunderlich

Zimmer:
244

Telefon:
06441 99-6105

Fax:
06441 99-6104

E-Mail:
grischa.wunderlich@wetzlar.de

Ihr Zeichen:
Hr. Fischer / Fr. Gerhard

Ihr Schreiben vom:
13.06.2022

Unser Zeichen:
6101-BLP-AG-whg

Unsere Sprechzeiten:
Mo: 08.30-12.00 Uhr
14.00-16.00 Uhr
Di: 08.30-12.00 Uhr
14.00-17.00 Uhr
Fr: 08.30-12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Hinweis nach § 33 BDSG:
Ihre Daten werden elektronisch
gespeichert.

Postanschrift:
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Hausanschrift:
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar
Telefon: 06441 99-0

www.wetzlar.de

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar

BLZ 515 500 35
Kto. 11 005 006
SWIFT-BIC: HELADEF1WET
IBAN: DE36 5155 0035 0011 0050 06

und bei anderen
Banken in Wetzlar

Gläubiger-Ident-Nr.:
DE88ZZ0000005712

Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: n.3. Aug. 2022

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

Bauleitplanung der Stadt Aßlar, Stadtteil Aßlar Bebauungsplan Nr. 1.46 „Aßlar West“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetz- buch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Begründung zu den im Betreff genannten Bauleitplanungen der Stadt Aßlar beinhaltet (wie entsprechend in Kapitel 5 aufgeführt) im Wesentlichen Ausschnitte aus dem noch durchzuführenden Zielabweichungsverfahren. Sie enthält allerdings kein Kartenmaterial zu der geplanten Antragsfläche einschließlich der in diesem Zusammenhang in der Begründung diskutierten alten und potenziell neuen Vorranggebiete Siedlung / Industrie und Gewerbe in Aßlar, was die Nachvollziehbarkeit erschwert. Eine Stellungnahme zu den Bauleitplanverfahren würde zudem einer vorgezogenen Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren entsprechen. Die Stadt Wetzlar behält sich daher vor, ihre Stellungnahme zu den Inhalten des Abweichungsantrages im Rahmen der Beteiligung zum raumordnerischen Zielabweichungsverfahren abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i.v.

Jente
Amtsleitung

Stadt Wetzlar (13.06.2022)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.