



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Ihre Referenzen
Ansprechpartner **Ihr Schreiben vom 18.07.2012**
Durchwahl **Bettina Klose**
Datum **(0641) 963-7195**
Betreff **23.07.2012**
Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 15 „Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.

Im westlichen Planungsbereich befinden sich im Gehweg hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Peter Wawrjetschka

i.A.
Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan

Verf. Nr. 10 13 2007/1

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkontakte
Konto

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alfred-Fachhauer-Allee 7, 65760 Eschborn
Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Telefon +49 6196 91-00, Telefax +49 6196 91-1199, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 530 100 68), Ko-Nr. 24 858 686
BANK für: 1759010066 002-858668, SWIFT-BIC: 33NKDT33
Dr. Thomas Knoll (Vorstand)
Dr. Zeno Jaccobfeuerborn (Vorstand), Albin Mathis, Klaus Perren
Anfangsricht. Bonn 1499 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814615282

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom (23.07.2012)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationslinien findet Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**
Dillenburg

 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
 Postfach 1443, 35684 Dillenburg

 Planungsbüro Holger Fischer
 Konrad-Adenauer-Straße 16
 35440 Linden

Akkuzelchen BE 5.2 - 34 c 2

 Dok.-Nr. 0483
 Bearbeiterin Dirk Peter
 Telefonnummer 234
 Telefax 300
 E-Mail dirk.peter@mobilhessen.de

Datum 23. August 2012

K 355, Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bach-
morgen" (Entwurf 07/2012)
Offenlegung und Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfah-
ren (§§ 13a BauGB)

Ihr Schreiben vom 18.07.2012, Az.: Späth / Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

im südwestlichen Bereich der Ortslage von Dutenhofen soll südlich angren-
 zend an die K 355 *Münchholzhäuser Straße* (BPläne "Am Rolacker", "Am Bornstück"
 1. Änd.) ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um geplante
 Erweiterungen der Firma Oculus bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT AUFGRUND FACHGEBETZLICHER REGELUNGEN
Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr (§§ 1,123 BauGB)
Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 355
Münchholzhäuser Straße und über die städtische Straße *Bachmorgen*.

Die Zu- und Abfahrt zu dem geplanten Versandlager wird ausschließlich über
 die Straße *Bachmorgen* erfolgen, was dazu beiträgt Gefährdungen durch Ein-
 und Abblegevorgänge zu reduzieren. (Begründung: 1.1 Veranlassung und Plandel)

Der Beitrag der Firma Oculus zum Gesamtverkehrsaufkommen der K 355
 kann auch künftig gebietsverträglich abgewickelt werden.
 (Begründung: 2.4 Verkehrsflächen)

Die K 355 sollte im Bebauungsplan bezeichnet werden.



Hessen Mobil Mühlstraße 16 35683 Dillenburg www.mobilhessen.de	Telefon: 02771/840-0 Fax: 02771/840-300 BIC: HELADEF3333	Landesbank Hessen-Thüringen Zahlungen: HOC-Hessen Mobil IBAN-Nr.: DE611700237 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 612	Kto. Nr.: 1000 512 BLZ: 600 500 00 St.-Nr.: 043/228/03601 EORI-Nr.: DE1653547
---	--	---	--

Hessen Mobil (23.08.2012)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

In der Plankarte des Bebauungsplanes wird die Münchholzhäuser Straße um den
 Zusatz K 355 ergänzt.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

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

3. In der Begründung ist darauf einzugehen, wie die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sowie die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird.

Zugangs- und Zufahrtsverbot, Bauverbot [§§ 19, 23 HStVG]

4. Das Plangebiet grenzt offiziell noch an die freie Strecke der K 355. Aufgrund der veränderten örtlichen Gegebenheiten ist die *Münchholzhäuser Straße* auf diesem Abschnitt jedoch als straßenrechtliche Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich neu festzusetzen. Dafür werden wir auf die Stadt Wetzlar zukommen.

Das Einvernehmen hierüber vorausgesetzt, kann der im Bebauungsplan eingetragene Baugrenze zugestimmt werden und auf die Berücksichtigung des Zugangs- und Zufahrtsverbots sowie der straßenrechtlichen Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone verzichtet werden.

Verkehrssicherheit [§ 4 FStVG, § 47 HStVG]

5. Geplante und bestehende Gehölze dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der K 355, im Bereich der bestehenden Einmündungen sowie auf dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg nicht einschränken.

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

7. Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der K 355 führen. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen.

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Straßenplanungen

8. Konkrete Vorhaben des Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagements werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

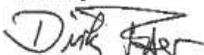
Immissionsschutz

9. Bezogen auf den derzeitigen Stand, gehen möglicherweise erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von Verkehrsemissionen der K 355 in das Plangebiet und in dessen Umgebung im vollen Umfang zu Lasten der Stadt.

10. Unter der Maßgabe, dass unsere Hinweise berücksichtigt werden, haben wir keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen".

11. Bitte senden Sie uns nach Verfahrensende das Ergebnis der Abwägung unserer Stellungnahme und eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis für unser Archiv.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dirk Peter

zu 3: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Ausführungen zur Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV sowie für Fußgänger und Radfahrer ergänzt.

zu 4.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Wetzlar teilt die Sichtweise, dass der Ortsdurchfahrtsbereich entlang der K 355 neu festgesetzt werden muss und wird Hessen Mobil bei den diesbezüglichen Bemühungen unterstützen.

zu 5.-7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung.

zu 10.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 11.: Der Anregung wird zu gegebener Zeit entsprochen.



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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Fachdienst
FD 23.3 Natur und
Wasser
Datum:
01.08.2012
Unser Zeichen:
23/2012-BE-23-002
Ansprechpartner(in):
Herr Clever
Telefon Durchwahl:
17 45
Telefax Durchwahl:
10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
C 523
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
burkhard.clever@lahn-dill-
kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Bebauungsplan Nr. 15 'Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen' - Entwurf, Wetzlar, Dutenhofen
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

Wasserschutzgebiete

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

Gewässer

2. Gewässer und deren Uferbereiche bzw. Überschwemmungsgebiete werden durch den Geltungsbereich des Änderungsentwurfes nicht betroffen.

Grundwasser

3. Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.
Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Keilner-Ring 51
35576 Wetzlar

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

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
Kto. 59
BLZ 515 500 35
Sparkasse Dillenburg
Kto. 83
BLZ 516 500 45
Postbank Frankfurt
Kto. 3 051-601
BLZ 500 100 60

Beschlussempfehlungen

zu 1.-2.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Ein entsprechender Hinweis findet Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.



Wasserversorgung, Abwasserableitung

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

Löschwasserrückhaltung

5. Auf § 3 Ziffer 4 der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS 2008) wird verwiesen. Danach muss verunreinigtes Löschwasser zurückgehalten sowie ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder beseitigt werden.

In die Festsetzungen des B-Planes ist daher folgender Text aufzunehmen:
Bei Umbau- und Erweiterungsvorhaben sind Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung zu treffen und mit dem zuständigen Amt für Brandschutz eingehend abzustimmen. (§ 3 Ziffer 4 VAwS 2008)

Niederschlagswasser

6. Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse der Hofflächen und Straßen in Gewerbegebieten ist gemäß ATV-DVWK-A 138 nicht tolerierbar. Diese Flächen sind an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Es ist daher notwendig, das Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten.
Für das Niederschlagswasser der Dachflächen gilt grundsätzlich der § 55 (2) WHG.

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

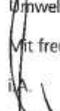
Wassergefährdende Stoffe, Gewerbliches Abwasser

7. Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Wasserbehörde gemäß den Vorgaben des WHG und des HWG anzuzeigen. Auch bei Anfall von gewerblichem Abwasser wird auf die wasserrechtlichen Vorgaben verwiesen.

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

Eine Durchsicht dieser Stellungnahme haben wir dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen


Clever

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Gießen wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er findet zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung.

zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

zu 8.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 245-2012
Ihr Zeichen: Frau Nina Späth
Ihre Nachricht vom: 26.07.2012
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzer
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 51 33
E-Mail: dieter.schwetzer@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de
Datum: 21.08.2012

Wetzlar,

"Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen"

Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 15

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

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

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

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

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd-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)

Fristsenbriefkasten:

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:

Hahnenstraße Luisenplatz

- 2 -

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass bereits in der jüngeren Vergangenheit im gesamten Plangebiet bodeneingreifende Baumaßnahmen stattgefunden haben und dabei keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden wurden.

1.

- 2 -

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Geschäftszeichen: III 32 - 61d 04/01 Dutenhofen-15-

Bearbeiter/-in: Frau Josepelt
Telefon: 0641 303-2352
Telefax: 0641 303-2359
E-Mail: esstrid.josepelt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Späth/Braumann
Ihre Nachricht vom: 18.07.2012

Datum: 23. August 2012

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: Bebauungsplan Nr. 15 „Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen“ im Stadtteil Dutenhofen

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

Ihr Schreiben vom 18.07.2012, hier eingegangen am 19.07.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1.

Gegen den Planentwurf bestehen aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

2.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Hausanschrift:
36360 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Serviczeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 19:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristerbriefkasten:
35300 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Regierungspräsidium Gießen (23.08.2012)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

3. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.
Gewässer, deren gesetzlicher Uferlandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

4. Aus Sicht des Dezernates bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4362

5. Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Stadt Wetzlar und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

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

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Riebel, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4479

7. Die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung 1.2 eingeschränkt. Die Festsetzung trägt damit dem Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG Rechnung. In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren sollte jeweils geprüft werden, dass diese Vorgabe eingehalten wird. Die Festsetzung sollte durch diese Maßgabe ergänzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nächtliche Nutzung der Parkflächen als kritisch angesehen werden muss und ggf. nicht zulässig ist.

zu 3.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Wetzlar liegen ebenfalls keine Informationen über Alttablagerungen im Plangebiet vor.

zu 6.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dass die Einhaltung der textlichen Festsetzung bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Begrenzung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, stellt sich als Selbstverständlichkeit dar. Im Übrigen ist ein entsprechender Hinweis bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung wird insofern nicht notwendig.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Nachweisverfahrens ist insbesondere auch die Frage der nächtlichen Nutzung des Parkdecks einer Betrachtung zu unterziehen. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht in dieser Hinsicht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Bergaufsicht

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

8.

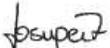
Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

9.

Meine Abteilung **Ländlicher Raum, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz** wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupelit

zu 8.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Wasserverband Kleebach



Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gleien

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Ihre Nachricht 18.07.2012	Ihre Zeichen Spöth / Braumann	Unsere Zeichen buß-rüb	Auskunft erteilt / Tel.-Durchwahl Frau Buß: ☎ 95 06-114 E-Mail: kbuss@zmvw.de	Tag 08.08.2012
------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---	-------------------

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 15 "Zwischen Münchholzhäuser Straße und Bachmorgen"**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Plangebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung als Fläche im Trennsystem berücksichtigt.

2. Überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach sind im Plangebiet nicht betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Kerstin Buß
Kerstin Buß

Hauptschrift:
Tadtweg 24
35359 Gleien
Telefon: 0941 9506-0
Telefax: 0941 9506-167
Sitz: Pankfurt, Landkreis Gleien

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

Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Karl-Heinz Schiffer

Stellv. Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Dr. Ulrich Lenz

Bankverbindung:
Sparkasse Gleien
Konto: 242 001 167
(BLZ 613 500 25)
IBAN: DE11 6136 0025 0040 0011 67
BIC: SKWDE33

112011 Körperschaft des öffentlichen Rechts

Wasserverband Kleebach (06.08.2012)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem ist bereits vorhanden und wird auch künftig weiter Verwendung finden.

zu 2.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Philipp-Gerlach • Teßmer

Kanzlei Philipp-Gerlach • Teßmer - Niddastr. 74 - 60329 Frankfurt/Main

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

35578 Wetzlar

Kopien
- Hing Senler
- Hing Ken
- 17.08.12

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR	
EING: 16. AUG. 2012	
STADTPLANUNG	
GESCH-ZL	HAUSE-NUMM.
B2	SP
PLANNUMMER	
PLANNUMMER	

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
2012 B 54

Ursula Philipp-Gerlach
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dirk Teßmer
Rechtsanwalt

Tobias Kroll
Rechtsanwalt

Niddastraße 74
60329 Frankfurt/Main

Tel.: 069 / 4003 400-13

Fax: 069 / 4003 400-23

kanzlei@pg-t.de
www.pg-t.de

In Kooperation mit
Rechtsanwaltskanzlei:

Franz Neukirch
Rechtsanwalt, FA für Verwaltungsrecht
www.ra-neukirch.de

Frankfurt am Main, den
15.08.2012

Betr.: Erweiterung der Firma Oculus in Dutenhofen

Sehr geehrter Herr Pabst, sehr geehrte Damen und Herren,

1. im Nachgang der Anfertigung unseres Schreibens vom 13.08. haben wir von unserem Mandanten die Mitteilung erhalten, dass eine Bebauungsplanänderung betreffend die Erweiterung der Firma Oculus sich gegenwärtig im Verfahren der Bürgerbeteiligung befindet. Wir bitten daher insbesondere um Übermittlung dieser gegenwärtig offengelegten Unterlagen in Kopie bzw. gerne auch zur Vereinfachung in digitaler Form per E-Mail.

2. Dies vorangestellt, erhebe ich im Namen und in Vollmacht unseres Mandanten, Herrn Holger Buchner, bereits folgende Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung. Diese gründen auf dem Kenntnisstand, den sich Herr Buchner im Zuge einer persönlichen Sichtung der ausgelegten Unterlagen verschafft hat und der mir entsprechend mitgeteilt wurde.

Danach befindet sich in den ausgelegten Unterlagen kein gut lesbarer Plan oder eine aussagekräftige Ansicht zu dem geplanten Bauvorhaben, so dass dessen Dimensionierung nicht ausreichend erkennbar ist. An einer Stelle befand sich in den Planunter-

Bankverbindung: GLS Gemeinschaftsbank eG Frankfurt/Main
Bankleitzahl 430 609 67
Konto: 802 281 6000

Wegbeschreibung: 5 Minuten vom Hauptbahnhof
Richtung Messe, Platz der Republik.

Kanzlei Philipp-Gerlach – Teßmer, Niddastraße 74, 60329 Frankfurt/Main (15.08.2012)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Wetzlar hat der Kanzlei Philipp-Gerlach – Teßmer mit Datum vom... mitgeteilt, wo der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung und Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, die in der Zeit vom 23.07. bis einschließlich 24.08.2012 öffentlich ausgelegen haben, im Internet einsehbar ist.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Plankarte des Bebauungsplanes besteht aus einem zeichnerischen Teil (Planzeichnung im Maßstab 1:1.000) mit Legende sowie einem textlichen Teil (textliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sowie nachrichtliche Übernahmen), so dass die ausgelegten Unterlagen im Hinblick auf Vollständigkeit und Lesbarkeit nicht zu beanstanden sind.

Im Hinblick auf den insbesondere in der Stellungnahme angesprochenen Sachverhalt der Höhenentwicklung wird in der Plankarte des Bebauungsplanes für die verschiedenen Teile des Plangebietes die zulässige Höhe baulicher Anlagen als absoluter Wert in Meter über Normalnull (ü.NN.) festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen reicht dabei von 211,0 m ü.NN. im Bereich der Straße Bachmorgen bis max. 217,5 m ü.NN. im Bereich der Münchholzhäuser Straße. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 2.2 zu diesem Thema ausgeführt:

lagen eine Art Exposé, welches einen Rückschluss darauf erlaubt, dass eine Gebäudehöhe von 18 m über dem Niveau der Münchholzhäuser Straße errichtet werden soll. Berücksichtigt man das Gefälle, so ergäbe sich hieraus ab dem Grundstück unseres Mandanten eine Höhendifferenz von 22 m. Die Länge des Vorhabens konnte nicht genau erkannt werden. Nach Erinnerung unseres Mandanten war im Rahmen einer Information der Nachbarschaft von einem ca. 50 m langen Bau die Rede gewesen und die Einfahrt/Ausfahrt sei direkt vor der Haustüre unseres Mandanten geplant. Unser Mandant befürchtet aufgrund dieser Dimensionierung und Nähe zu seinem Grundstück, dass der Neubau eine erdrückende Wirkung entfalten wird. Dass eine solche Betriebserweiterung „mitten im Dorf“ realisiert werden könnte, war bei Erwerb des Grundstückes von der Stadt im Jahre 2004 nicht abzusehen.

3. Die Rechtfertigung der Planung erscheint unserem Mandanten – soweit diese den Unterlagen überhaupt auch nur ansatzweise entnommen werden konnte – in höchstem Maße fraglich. Die bauliche Erweiterung führt nach seiner Einschätzung gut und gerne zu einer Verdoppelung der Büro-/Produktions-/Lagerfläche, die nicht ansatzweise gerechtfertigt erscheint bzw. befinden sich hierzu keinerlei Angaben in den Unterlagen.

4. Aufgrund der Schilderung unseres Mandanten ergibt sich der Eindruck, dass die ausgelegten Unterlagen keine ausreichende Darstellung der Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich machen. Insbesondere würde das Fehlen eines aussagekräftigen Planes, dem insbesondere die baulichen Dimensionierungen und Abstände zu entnehmen sind, einen erheblichen Verfahrensfehler darstellen, der eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen notwendig macht. In der Sache dürfte das Bauvorhaben eine Dimension erreichen, welche der umliegenden Nachbarschaft unter dem Aspekt der sich entfaltenden erdrückenden Wirkung sowie unter dem Aspekt der zusätzlichen und nicht hinreichend bewältigbaren verkehrlichen Belastung als nicht zumutbar erscheinen lässt.

5. Die Eingabe weiterer Gründe für die Ablehnung der Bebauungsplanung bleibt einem gesonderten Schreiben nach Einsichtnahme in die Planunterlagen vorbehalten, um deren Übersendung wir hiermit nochmals ausdrücklich ersuchen. Die Übernahme von in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sichern wir gerne zu.

Mit freundlichen Grüßen


Teßmer
Rechtsanwältin

„Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse insbesondere bei gewerblichen Funktionsbauten i.d.R. keine Steuerungswirkung erzielt, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung einer absoluten Gebäudeoberkante (OK_{Geb}) bestimmt. Die entsprechende Festsetzung erfolgt im Wesentlichen bestandsorientiert, lässt darüber hinaus aber auch Erweiterungsoptionen zu, die aufgrund der beengten räumlichen Situation im Plangebiet lediglich in die Höhe möglich sind. Unter Berücksichtigung der gegebenen Höhenlage der Münchholzhäuser Straße gemäß Eintrag in der Plankarte wird sich die sichtbare Gebäudehöhe von derzeit rd. 17,9 m im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes im Nordosten des Plangebietes (OK_{Geb} 214,0 m ü.NN) um weniger als 1,0 m auf rd. 18,8 m (im Bereich des geplanten Palettenlagers OK_{Geb} 217,5 ü.NN) erhöhen. Für die zwischenliegenden und rückwärtig anschließenden Gebäudeteile wird die zulässige Gebäudehöhe einheitlich mit 211,0 m ü.NN. festgesetzt, was dem bereits gebauten Bestand im Bereich Bachmorgen entspricht.“

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen und der Tatsache, dass die Straße Bachmorgen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Höhenlage von ca. 194,9 bis 195,4 m.ü.NN. aufweist, muss die Aussage, dass im Bereich des Grundstücks Bachmorgen 6 eine Höhe von 22 m erreicht wird, zurückgewiesen werden. Vielmehr erreicht dieser Wert unter Berücksichtigung des Höhenverlaufes des Geländes ein Maß von weniger als 16 m.

Bzgl. der Länge der Baukörper sei darauf verwiesen, dass im Bestand bereits Gebäude vorhanden sind, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Die Stadt Wetzlar sieht insofern keine städtebauliche Notwendigkeit durch die Ausweisung einer Bauweise in dieser Hinsicht steuernd einzugreifen.

Im Hinblick auf die Frage der Absehbarkeit einer Betriebserweiterung bei dem Erwerb des Grundstückes Bachmorgen 6 sei auf Folgenden Sachverhalt verwiesen: Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Rotacker“ (Satzungsbeschluss 13.11.1974) sowie „Am Bornstück“ 1. Änderung (Satzungsbeschluss 29.01.1997) und wird hier überwiegend als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO, teilweise aber auch als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in diesen Plänen ausschließlich durch eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. (Auf die begrenzte Steuerungswirkung dieser Festsetzung bei gewerblichen Zweckbauten wurde bereits zu 2 hingewiesen.) Im Rahmen der sich aus diesen planungsrechtlichen Vorgaben ergebenden Möglichkeiten wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits bauliche Veränderungen am Betriebsgelände der Fa. Oculus vorgenommen und hätte auch künftig weiter stattfinden können, wozu im Übrigen auch die freie Wahl der Zufahrt zum Betriebsstandort zählt.

Diese rechtskräftigen Bebauungspläne waren und sind jederzeit bei der Stadt Wetzlar einsehbar, so dass sich der Mandant jederzeit über die planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Bereich des Betriebsgeländes der im Jahr 2004 bereits in der Münchholzhäuser Straße ansässigen Fa. Oculus hätte informieren können. Die Aussage, dass eine Firmenerweiterung im Jahr 2004 nicht abzusehen war, ist somit unbegründet.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kap. 1.1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung ausführlich dargelegt. Hierauf sei an dieser Stelle verwiesen. Dass im Zuge der Bauleitplanung auch bereits genehmigte und vollzogene bauliche Veränderungen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden, ist nicht zu beanstanden, sondern dient vielmehr der Transparenz und Normenklarheit.

Die Aussage, dass die Bauleitplanung zu einer Verdoppelung der Büro-, Produktions- und Lagerfläche führt, ist nach Auffassung der Stadt Wetzlar unbegründet und lässt sich aus den Planunterlagen nicht entnehmen. Durch den Bebauungsplan werden nämlich lediglich insbesondere Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Maß der baulichen Nutzung gemacht. Ob diese Optionen durch die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschöpft werden und wie die Gebäude im Einzelnen genutzt werden, ist nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und bleibt somit dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Klargestellt werden muss allerdings, dass der Bebauungsplan, bestehend aus Plankarte, Begründung und Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, entsprechend der einschlägigen Bestimmungen des BauGB erstellt wurde. Soweit auf detaillierte Gebäude- oder Lagepläne abgestellt wird, ist klarzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB handelt, der auf ein konkretes Einzelvorhaben abgestellt ist und insofern auch entsprechende Detailplanungen zu umschließen hat. Vielmehr handelt es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan, der allerdings durch die Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen Betriebes begründet ist. Zusammenfassend besteht insofern keine Notwendigkeit über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhe baulicher Anlagen usw. hinaus, architektonische Detailplanungen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens werden zu lassen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Philipp-Gerlach • Teßmer

Kanzlei Philipp-Gerlach • Teßmer - Niddastr. 74 - 60329 Frankfurt/Main

Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt / Stadtplanung
Ernst-Leitz-Str. 30

35578 Wetzlar

vorab per Fax: 06441 99 1004



Ursula Philipp-Gerlach
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dirk Teßmer
Rechtsanwalt

Tobias Kroll
Rechtsanwalt

Niddastraße 74
60329 Frankfurt/Main

Tel.: 069 / 4003 400-13
Fax: 069 / 4003 400-23

kanzlei@pg-t.de
www.pg-t.de

In Kooperation mit
Rechtsanwaltskanzlei:

Franz Neukirch
Rechtsanwalt, FA für Verwaltungsrecht
www.ra-neukirch.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
2012 B 54

Frankfurt am Main, den
11.09.2012

Betr.: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „zwischen Münchholzhäuser Str. und Bachmorgen“

hier: Ergänzung und Konkretisierung der Einwendungen des Herrn Holger Buchner, Bachmorgen 6, 35582 Wetzlar

Sehr geehrter Herr Pabst, sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.08.2012 haben wir bereits im Auftrag und Namen von Herrn Buchner wesentliche Einwendungen gegenüber der Bebauungsplanung vorgebracht. Im Ergebnis einer weiteren Durchsicht des Bebauungsplan-Entwurfs möchten wir diese Einwendungen namens Herrn Buchners wie folgt ergänzen bzw. konkretisieren:

1. Es sind Zweifel an der Tragfähigkeit der städtebaulichen Konzeption anzubringen, wenn in der geplanten Weise eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück der Firma Oculus erfolgen soll, ohne dabei hinreichend auf die Belange der benachbart wohnenden Menschen Rücksicht zu nehmen. Dies kommt u.a. auch dadurch zum Ausdruck, dass sich der Bebauungsplan allein

Bankverbindung: GLS Gemeinschaftsbank eG Frankfurt/Main
Bankleitzahl 430 609 67
Konto: 802 281 6000

Wegbeschreibung: 5 Minuten vom Hauptbahnhof
Richtung Messe, Platz der Republik.

Kanzlei Philipp-Gerlach – Teßmer, Niddastraße 74, 60329 Frankfurt/Main (11.09.2012)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gilt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Entsprechender städtebaulicher Handlungsbedarf besteht derzeit lediglich für das Betriebsgelände der Fa. Oculus, da derzeit hierfür tlw. widersprüchliche planerische Aussagen vorliegen. Für die im Umfeld gelegenen Flächen wird die städtebauliche Ordnung eindeutig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bornstück“ 1. Änderung geregelt. Demgemäß gilt, dass sich im Bereich Bachmorgen ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO und im Bereich der Straße Am Bornstück ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO an das Plangebiet anschließt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes benachbart zu einem Mischgebiet folgt insofern gerade den Anforderungen an die notwendige Abstufung zwischen den verschiedenen Baugebietskategorien.

auf das Gelände der Firma Oculus und wie eine Zunge in die vor allem durch Wohnnutzung geprägte Nachbarschaft hineinerstreckt. Es wird versäumt, die nötige Pufferung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen planrechtlich umzusetzen.

2. Hinsichtlich des Punktes „Veranlassung und Planziel“ wird in der Planbegründung ausgeführt, dass die Betriebserweiterung „*strengeren Sicherheitsanforderungen zum Schutz vor unbefugtem Zugriff bei Luftfrachtsendungen*“ diene. Dies erscheint jedoch wenig glaubhaft wenn man bedenkt, dass nach diesseitigem Kenntnisstand keine andere im einschlägigen Bereich tätige Firma eine solche Betriebserweiterung benötigt, um den Anforderungen gerecht zu werden. Die Planung, ein neues Versandlager in Richtung Straße „Bachmorgen“ zu errichten und die Zu- und Abfahrten über jene Straße abzuwickeln wird zu einer völligen Überlastung der Straße „Bachmorgen“ führen. Diese ist nicht für die Abwicklung von LKW-Verkehr in einem solchen Umfang belastbar.
3. Mit Erstaunen ist festzustellen, dass laut Planung in erheblichem Umfang verbindliche Grenzabstände nicht eingehalten werden wollen. Dies wird in der Planbegründung lediglich sehr verharmlosend dargestellt. Tatsächlich soll über eine Länge von ca. 50 m. der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten werden – und zwar betrifft dies die gesamte Front des geplanten Gebäudes direkt gegenüber des Hauses unseres Mandanten. Der einzuhaltende Grenzabstand soll dabei gerade auch dessen nachbarliche Interessen schützen. Auf die von dem Gebäude ausgehende erdrückende Wirkung gegenüber dem Haus unseres Mandanten haben wir bereits hingewiesen. Diese Wirkung verstärkt sich selbstverständlich durch das nähere Heranrücken der Gebäude noch zusätzlich.
4. Der Darstellung in der Planbegründung, dass im planbetroffenen Bereich bzw. dessen Nachbarschaft „überwiegend“ gewerbliche Nutzung stattfindet ist unzutreffend. Mit Ausnahmen des vorhandenen Gebäudes der Firma Oculus ist das Gebiet vielmehr durch Wohnnutzung und Nutzung durch nichtstörendes Kleingewerbe geprägt.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere auch die Belange der Wirtschaftung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Hierauf Bezug nehmend werden mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Betriebsgeländes der Fa. Oculus geschaffen. Bei der Stadt Wetzlar bestehen keine Zweifel an der dargelegten Notwendigkeit der betrieblichen Umstrukturierung in Folge der genannten gesetzlichen Rahmenbedingungen. Im Übrigen trägt die Stadt Wetzlar mit der Bauleitplanung den Anforderungen an die Daseinsvorsorge für die mittelständische Wirtschaft Rechnung.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Klargestellt werden muss, dass der Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Unabhängig davon ergeben sich die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Abstandsflächen aus den Bestimmungen des § 6 Hessische Bauordnung (HBO), der durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt wird. Auch wird nicht von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO Gebrauch gemacht, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Insofern ist der vorgebrachte Hinweis gegenstandslos.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst muss klargestellt werden, dass in der Begründung nicht ausgeführt wird, dass im Umfeld des Plangebietes „überwiegend gewerbliche Nutzung stattfindet“. Vielmehr wird in Kapitel 1.1 der Begründung entsprechend des bestehenden Rechtsstatus ausgeführt: „Das Betriebsgelände der Fa. Oculus liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Rotacker“ sowie „Am Bornstück“ 1. Änderung und wird hier überwiegend als Gewerbegebiet, teilweise aber auch als Mischgebiet ausgewiesen.“ Die Flächen im Bereich Bachmorgen sind vollständig als Mischgebiet ausgewiesen und dienen somit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Insofern besteht kein Widerspruch zwischen der gegenwärtig tatsächlich vorgefundenen Nutzung sowie der planungsrechtlichen Einstufung des Umfeldes des Plangebietes.

5. Die zur Festsetzung beabsichtigte Grundflächenzahl von Grz = 0,8 stellt sich gegenüber den nachbarlichen Interessen und Belangen als rücksichtslos dar. Wie in der Planbegründung selbst ausgeführt ist, liegt diese an der Obergrenze der baulichen Verdichtungsmöglichkeit. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen der nachbarlichen Interessen – insbesondere an einer Vermeidung erdrückender Gebäudewirkungen – stellt die geplante Bebauung sich in der geplanten Form als rücksichtslos dar und dürfte – wenn überhaupt – nur in wesentlich geringfügigerem Maße (hinsichtlich Bauhöhe und Volumen) an der Bebauung der bisherigen Freifläche zugeführt werden.
6. Auch erscheint fraglich, ob den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen ausreichend Rechnung getragen wird. Gemäß Ziel 5.2-1 dürfen im Vorranggebiet „Siedlung Bestand“ lediglich kleinere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Mit Blick auf die vorliegenden Proportionen und der Konfliktsituation in Bezug auf die Nachbarschaft, kann das Vorhaben vorliegend nicht unter ein Kleingewerbe-Privileg fallen.
7. Spätestens mit der Betriebsweiterung stellt die Firma Oculus auch keinen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“ dar. Das Wohnen im Umfeld wird gerade durch die Baukörper und den mit der Erweiterung generierten Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, wesentlich gestört.
8. Entgegen zu treten ist auch der Darstellung in der Begründung des Bebauungsplanes, dass der Beitrag der Firma Oculus nur in einer geringen Größenordnung samt Verkehrsaufkommen beteiligt sei. Bereits heute ist der weitaus größte Anteil des Verkehrs der Firma Oculus zuzurechnen. Hinzu kommt, dass – nach Aussagen unseren Mandanten – die Straße bis heute nicht den geplanten Ausbaustandard erhalten hat, für dessen Herstellung die Stadt Wetzlar den Anliegern bereits die Kosten auferlegt hat.
9. Dass im Plangebiet nicht mit zu räumenden Kampfmitteln gerechnet werden könne, ist ebenfalls unzutreffend. Jener Aussage in der Planbegründung steht bereits das tatsächliche Verhalten der Firma Oculus entgegen, welche entsprechende Tätigkeiten bereits durchführen lässt bzw. durchführen ließ; inwiefern hierfür die erforderlichen Rücksprachen oder Genehmigungen bei der Stadt eingeholt wurden, ist diesseits nicht bekannt.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rotacker“ und wird hier bereits als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ausgewiesen. Die Ausweisung orientiert sich damit an dem tlw. bereits zulässigen Maß sowie an den sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenzen für die bauliche Verdichtung in Gewerbegebieten. Im Hinblick auf die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) ist die in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitete Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung bis zum einem Wert von GRZ = 0,8 nicht zu beanstanden.

Bzgl. der Wahrung der nachbarrechtlichen Belange – insbesondere im Hinblick auf die „erdrückende Gebäudewirkung“ – sei zum einen auf die Ausführungen zu 3. verwiesen, wonach der Nachweis der Einhaltung der gesetzlich bindenden Abstandsflächen dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe erstmalig eindeutig geregelt wird, da die bisher geltende Zahl der zulässigen Vollgeschosse insbesondere bei gewerblichen Funktionsbauten i.d.R. keine Steuerungswirkung erzielt. Damit wird insofern Normen- und Rechtssicherheit für als auch Transparenz für die benachbarten Anlieger im Hinblick auf den Umfang der zulässigen baulichen Nutzung auf dem Betriebsgelände der Fa. Oculus geschaffen.

zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind insofern ohne Belang, als dass die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen der vorliegenden Bauleitplanung uneingeschränkt zugestimmt hat. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass der Begriff „kleinere gewerbliche Bauflächen“, die auch innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung zulässig sind, sich ausschließlich auf die Größe der in Anspruch genommenen Fläche bezieht. Diese liegt im vorliegenden Fall mit rd. 1,4 ha deutlich unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplanes, so dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand materiell nicht zu beanstanden ist.

10. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass unser Mandant ein schutzwürdiges Vertrauen darauf hat, dass sich der Gebietscharakter im Umfeld seines Hauses nicht in einer solch extremen Weise ändert. Herr Buchner hat das Grundstück im Jahre 2004 von der Stadt Wetzlar im Vertrauen auf die Gültigkeit der Bebauungsplanung erworben und hätte dies nicht getan, wenn er gewusst hätte, dass die Stadt sich bereitfindet, eine solche Betriebsweiterung der Firma Oculus durch Änderung der Bebauungsplanung ermöglichen zu wollen. Inwieweit sich aus dem damaligen Verhalten der Stadt Wetzlar Ansprüche seitens Herrn Buchner herleiten lassen, wird noch zu prüfen sein.

Wir bitten über den weiteren Fortgang des Planungsverfahrens zeitnah informiert zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Kroll
Rechtsanwalt

für den nach Diktat verreiten RA Teßmer

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzungen 1.2 wird bestimmt, dass im Plangebiet ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Demgemäß wird das zulässige Emissionsmaß – ausschließlich hierauf bezieht sich die entsprechende Formulierung – im Plangebiet von dem Niveau eines Gewerbegebietes auf das Niveau eines Mischgebietes verringert. Dies geschieht gerade im Hinblick darauf, Konflikte mit der im Umfeld vorhandenen Nutzung auszuschließen.

Es obliegt dem Bauantragsteller, im Genehmigungsverfahren den Nachweis der sich aus dieser Festsetzung ergebenden Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm durch ein qualifiziertes Schallgutachten, insbesondere auch unter Berücksichtigung des betriebsinduzierten Verkehrslärms, zu erbringen.

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Frage des tatsächlichen Ausbaustandards der Straße Bachmorgen ist für die Ebene der Bauleitplanung ohne Belang.

Bzgl. des betriebsbedingten Verkehrsaufkommen der Fa. Oculus sei auf die nachfolgenden Ausführungen in Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen: „Im Hinblick auf die Frage der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen wurde am 25.04.2012 in der Straße Am Bachmorgen über den Zeitraum von 16 Stunden (06.00h bis 22.00h) eine Verkehrszählung durchgeführt. Insgesamt haben 234 KFZ die Straße im Erhebungszeitraum befahren, davon entfallen 21 KFZ und damit weniger als 10 % auf Lieferverkehr der Fa. Oculus. Nach Angaben der Versandabteilung der Fa. Oculus handelt es sich hierbei jedoch um ein unterdurchschnittliches Verkehrskommen, an Spitzentagen wird die 4-fache Verkehrsmenge erreicht. Der Beitrag der Fa. Oculus erreicht auch in diesem Fall nur eine geringe Größenordnung (rd. $\frac{1}{4}$) am Gesamtverkehrsaufkommen, so dass dieser auch künftig gebietsverträglich abgewickelt werden kann.“ Demgemäß ist nicht nachvollziehbar, dass gemäß Stellungnahme der „weitaus größte Teil des Verkehrs der Fa. Oculus zuzurechnen ist“. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass auch andere mittelständische Gewerbebetriebe (bspw. Fa. Fensterbau Mehl) über die Straße Bachmorgen erschlossen werden.

zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Weder der Stadt Wetzlar noch der Fa. Oculus lagen Informationen über die Möglichkeit des Vorliegens von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Erst die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingeholte Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt hat einen entsprechenden Hinweis gebracht. Aus reiner Vorsorge zum Schutz aller Beteiligten – auch der Nachbarschaft – wurde daher begonnen, die Schotterschicht zu entfernen um die Detektion des Grundstücks vorzunehmen. Eine Genehmigungspflicht für diese Maßnahmen besteht nicht.

zu 10.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Rotacker“ (Satzungsbeschluss 13.11.1974) sowie „Am Bornstück“ 1. Änderung (Satzungsbeschluss 29.01.1997) und wird hier überwiegend als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO, teilweise aber auch als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der sich aus diesen planungsrechtlichen Vorgaben ergebenden Möglichkeiten wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits bauliche Veränderungen am Betriebsgelände der Fa. Oculus vorgenommen und hätte auch künftig weiter stattfinden können, wozu im Übrigen auch die freie Wahl der Zufahrt zum Betriebsstandort zählt.

Diese rechtskräftigen Bebauungspläne waren und sind jederzeit bei der Stadt Wetzlar einsehbar, so dass sich der Mandant jederzeit über die planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Bereich des Betriebsgeländes der im Jahr 2004 bereits in der Münchholzhäuser Straße ansässigen Fa. Oculus hätte informieren können. Die Aussage, dass eine Firmenerweiterung im Jahr 2004 nicht abzusehen war, ist somit unbegründet.

Im Übrigen steht es einer Stadt frei, einen Bebauungsplan zu ändern oder neu aufzustellen, sofern die zu 1. genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist vorliegend der Fall, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum einen die tlw. widersprüchlichen planungsrechtlichen Aussagen für das Betriebsgelände der Fa. Oculus bereinigt und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung des Betriebsgeländes, welche im Hinblick auf die Sicherung und Fortentwicklung des Unternehmens von substantieller Bedeutung ist, geschaffen werden sollen

Im Hinblick auf Entschädigungsansprüche in Folge der Änderung eines Bebauungsplanes sei auf die Bestimmungen des § 42 ff. BauGB verwiesen. Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen sind nach Einschätzung der Stadt Wetzlar im vorliegenden Fall nicht erfüllt.