

**Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes**

**Bebauungsplan Nr. 288**

**„Bahnhof Wetzlar“**

**3. Änderung**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Hs. BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 20.11.2015).

Wetzlar und Linden, den 11.12.2015

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph *Andreas Fischer*  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

**Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
(16.10.2015)

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (11.11.2015)

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.11. 2015)

enwag mbH (10.11.2015)

Hessen Archäologie (27.10.2015)

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (12.11.2015))

Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill (19.11.2015)

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Denkmalpflege und Immissionsschutz  
(13.11.2015)

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser- und Bodenschutz (26.10.2015)

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (19.10.2015)

Regierungspräsidium Gießen, Koordinierungsstelle (18.11.2015)



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr • Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden



Fontainengraben 200, 53123 Bonn  
Postfach 29 63, 53019 Bonn  
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4571  
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763  
Ew: 3402 – 4571  
BAI/UDBw/ToeB@Bundeswehr.org

Aktenzeichen: Infra I 3 – 45-60-00/ IV  
Bearbeiter-in: Herr Wyschka  
Bonn, 16. Oktober 2015

BETREFF: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" der Stadt Wetzlar,  
Stadtteil Niedergirmes;  
hier: Stellungnahme

BEZUG: 1. Ihr Schreiben vom 09.04.2015 – Zeichen Adler/ Anders  
2. Mein Schreiben vom 14.04.2015 – Zeichen 45-60-00/IV  
3. Ihr Schreiben vom 15.10.2015 – Zeichen Adler/ Anders

ANLAGE: - -

1. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück.
2. Genaue maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.
3. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, wenn im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten wird.
4. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

Im Auftrag

*gezeichnet*  
Wyschka

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
(16.10.2015)

## Beschlussempfehlungen

### Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt am Main

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str.10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com

Martina Fischer  
Telefon 069 265-29567  
Telefax 069 265-41379  
martina.fischer@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-M-L(A)

TÖB-FFM-15-11554

11.11.2015

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes  
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 3. Änderung**  
Ihr Schreiben vom 15.10.15 – Adler/Anders -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

1. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.   
Trobisch

i. A.   
Di Maiuta

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Feicht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

Berthold Huber  
Dr.-Ing. Volker Kiefer  
Dr. Richard Lutz  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (11.11.2015)

## Beschlussempfehlungen

### **Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

und zur Klarstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Berücksichtigung der konkreten Anforderungen an den Schallschutz erfolgt auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung im Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen vom Bauherrn auch ein entsprechender Schallschutznachweis zu erbringen ist.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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

35440 Linden



Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 15.10.2015  
Ansprechpartner Bettina Klose  
Durchwahl (0641) 963-7195  
Datum 12.11.2015  
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes  
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 3. Änderung

Sehr geehrter Herr Adler,

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

1. Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
2. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Thomas Koch

i.A. 

Bettina Klose

Anlage  
1 Lageplan

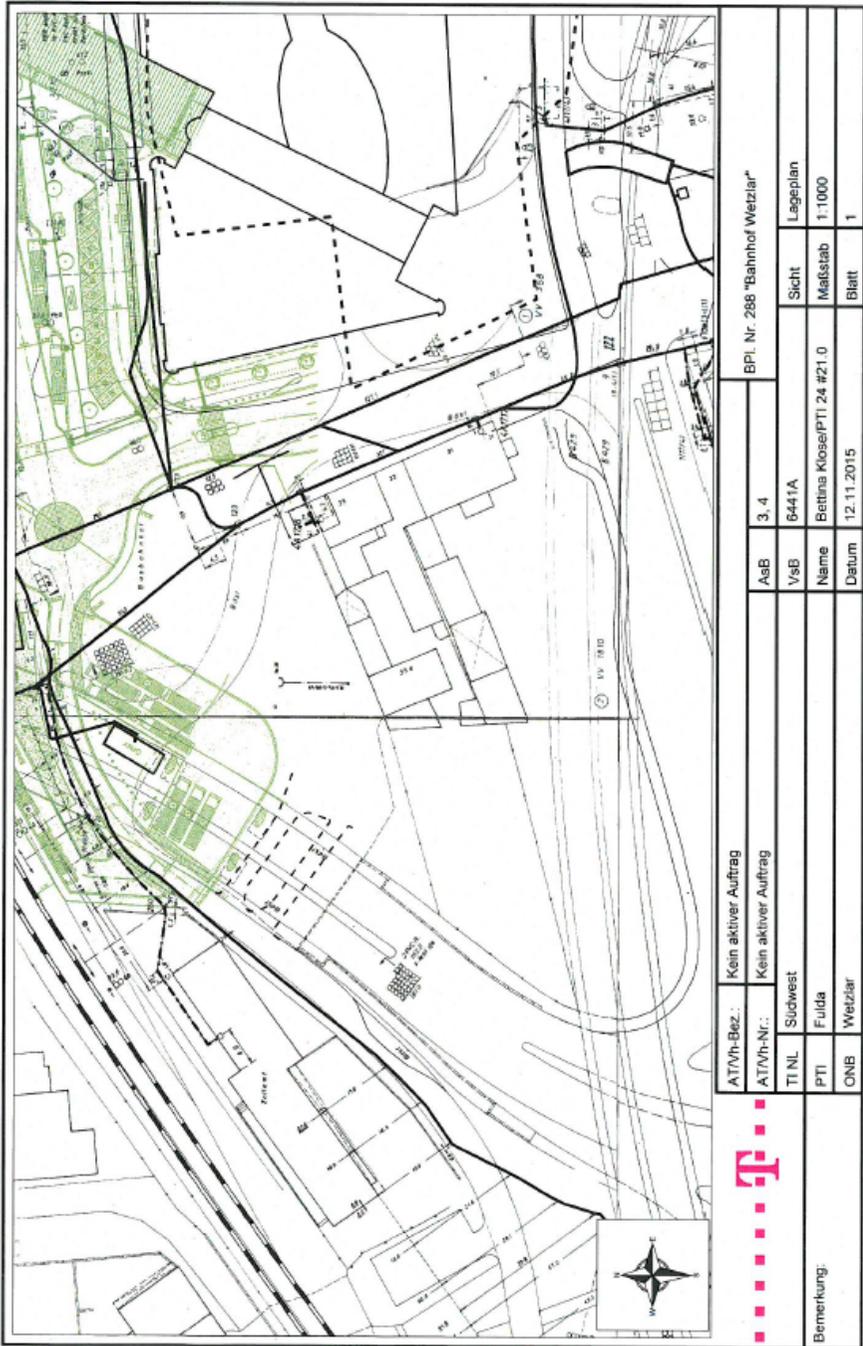
Hausanschrift  
Telefonkontakte  
Konto  
Aufsichtsrat  
Geschäftsführung  
Handelsregister  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen  
Telefon +49 641 9 630, Internet www.telekom.de  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 868  
BANK: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IDNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.11. 2015)

## Beschlussempfehlungen

### **Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**

und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; eine Verlegung bestehender Infrastruktur erfolgt zulasten des Verursachers in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH.



Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.11.2015



enwag - energie- und wassergesellschaft mbh - Postfach 2680 - 35576 Wetzlar

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden



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

Heribert Gilberg  
Durchwahl 142  
heribert.gilberg@enwag.de  
10. November 2015

### Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ - 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge des von der Stadt Wetzlar vorgenommenen Ausbaues der Bahnhofstraße und des Willy-Brand-Platzes haben wir unsere Versorgungsleitungen erneuert und trassenmäßig den Gegebenheiten der damaligen Planung angepasst.

1. Nach den uns von Ihnen vorliegenden Plänen tangieren Stromkabel sowie Gasleitungen die gekennzeichnete Fläche im Bereich des östlichen Zwickels.
2. Sollte es in diesem Bereich zu einer Änderung der derzeitigen Situation kommen, so wird eine Trassenänderung unserer Versorgungsleitungen erforderlich. Der dadurch entstehende Aufwand wäre vom Verursacher zu tragen.

Ansonsten haben wir keine Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes.

Freundliche Grüße

enwag  
energie- und wassergesellschaft mbh

D/ Herr Hofmann, Herr Licari

EnergieNetz Mitte GmbH (22.04.2015)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird der Verlauf der Baugrenze in Richtung der Straße im Kerngebiet Nr. 1 geringfügig zurückgenommen und an den Verlauf der hier bestehenden Stromleitung angepasst. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Stadt Wetzlar noch Eigentümerin der Flächen ist, bedarf es keiner erneuten Offenlegung des somit geringfügig geänderten Bebauungsplan-Entwurfs. Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

## hessen ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologieservice  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

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

Aktenzeichen

Bearbeiterin

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig

Bezirksarchäologie/Inventarisatorin

0611 6906-176

0611 6906-137

s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

27.10.2015



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes  
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 3. Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB  
Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)  
i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 15.10.2015, Ihr Zeichen: Adler/Anders**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.04.2015, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137  
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de  
www.hessen-archaeologie.de

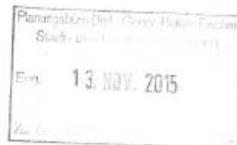
GESAMTSEITEN 01

Hessen Archäologie (27.10.2015)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 22.04.2015 zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ im Bereich östlich der Rittal-Arena wurden seitens hessenArchäologie weder Hinweise noch Anregungen zur Planung abgegeben.



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

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

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Aktenzeichen  | 34 c 2 - BE 5.2 Ar               |
| Dst.-Nr.      | 0483                             |
| Bearbeiter/in | Sebastian Arens                  |
| Telefonnummer | 02771/840-278                    |
| Telefax       | 02771/840-450                    |
| E-Mail        | sebastian.arenas@mobil.hessen.de |
| Datum         | 12. November 2015                |

**B 49, Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes  
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ - 3. Änderung  
Offenlegung und Beteiligung der Behörden zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Ihr Schreiben vom 15.10.2015, Az.: Adler/Anders**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o.a. Bauleitplanung gebe ich meine Stellungnahme ab. Diese beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung sowie die der Straßen.

Durch die 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine noch nicht konkret vorliegende Planung in Zusammenhang mit dem „Rahmenplan Bahnhofsstraße“ geschaffen werden.

In dem Kerngebiet Nr. 1 soll eine Geschossflächenzahl von GFZ = 3,0 festgelegt werden. Bisher war in diesem Bereich lediglich eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 zulässig. Ebenso soll gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2004 für das Kerngebiet Nr. 1 die Zahl der maximalen Vollgeschosse von Z = IV auf Z = IV - X erhöht werden.

Geschossflächenzahl sowie Zahl der maximalen Vollgeschosse des Kerngebietes Nr. 2 bleiben unverändert.

1. Die Begründung zu dem Bebauungsplan enthält keine Angaben über die zu erwartenden Verkehre (Art, Menge, Verteilung). Es fehlt eine fundierte Bewer-



Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (12.11.2015)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Innenstadtbereich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan ein Kerngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird der nördlich der Bannstraße vorhandene Parkplatz im Bestand gesichert. Änderungen bezüglich des Verkehrsaufkommens des Parkplatzes durch die vorliegende Bauleitplanung sind jedoch nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Kerngebietes wird im Wesentlichen über die Bahnhofstraße und weiter über den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Bahnhofstraße/Bannstraße erfolgen. Im Zuge der Umgestaltung des Busbahnhofes im Vorfeld des Bahnhofes erfolgte auch ein Ausbau der Bahnhofstraße. Zur verkehrlichen Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Bahnhofsumfeld erfolgte u.a. der Bau eines Kreisverkehrsplatzes. Die Stadt Wetzlar hat im September 2015 eine Verkehrserhebung des Kreisverkehrsplatzes durchgeführt. Hierbei wurde ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von rd. 4.420 Kfz/24h erfasst. Die maßgebende Spitzenstunde wurde im Zeitraum von 15.15 Uhr bis 16.15 Uhr festgestellt. Hier lag die Querschnittsbelastung der Bahnhofstraße bei rd. 378 Kfz/h, wobei rd. 363 Fahrzeuge Richtung Innenstadt und lediglich 15 Fahrzeuge Richtung Bahnhof fuhren. Da Kreisverkehre bis zu 15.000 Kfz/24h verkehrlich abwickeln können, bestehen vorliegend ausreichend Reserven bezüglich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage, auch wenn der hohe Anteil an Busverkehr Einfluss auf die maximale Kapazität nimmt.

Planziel der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung durch eine Feinsteuerung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen und eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu schaffen.

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

tung, ob der Plan zu einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der B 49 führen wird.

Die verkehrlichen Auswirkungen, welche durch den vorgelegten Bebauungsplan ausgelöst werden, sind noch aufzuzeigen. Vor dem beschriebenen Hintergrund ist für das Plangebiet eine Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung vorzulegen.

Beabsichtigte eigene Planungen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

2. Ich weise darauf hin, dass Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 49 gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement ausgeschlossen sind.
3. Sofern weiterhin die verkehrsgerechte, leistungsfähige und sichere Erschließung des Plangebietes einvernehmlich mit Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement abgestimmt wird und meine Hinweise berücksichtigt werden, bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes.
4. Ich bitte die Stadt, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und nach Verfahrensende eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Sebastian Arens

Aus diesem Grund ist auch nicht mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem jetzigen Bestand zu rechnen. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan verkehr-intensive Nutzungen wie bspw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Des Weiteren lässt die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit nicht unmittelbar auf einen Anstieg des Quell- und Zielverkehrs im Plangebiet schließen. Belastbare Angaben bezüglich des künftigen Verkehrsaufkommens können jedoch zum derzeitigen Planungsstand nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbaugebiet handelt und konkrete Angaben über geplante Bauvorhaben einschließlich der Größe, Lage und Anordnung der zugehörigen Stellplatzflächen gegenwärtig nicht vorliegen. Da aber auch gegenwärtig vorhandene Nutzungen bereits Verkehr induzieren, die ohne größere Beeinträchtigungen des Verkehrsgeschehens des angrenzenden Straßennetzes verkehrlich abgewickelt werden können, ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens durch den Vollzug des Bebauungsplanes zu rechnen. So wird ein Großteil des Plangebietes derzeit als Parkplatz genutzt, der bereits ein entsprechendes Verkehrsaufkommen generiert.

Im Rahmen der unweit des Plangebietes vorgesehenen Ansiedlung eines IKEA-Marktes sollen für die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit des innerstädtischen Straßennetzes einschließlich der betroffenen Knotenpunkte darüber hinaus bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen getroffen werden, die zu einer Verbesserung des Verkehrsgeschehens im Planungsumfeld führen werden, sodass durch die vorliegende Bauleitplanung nicht mit negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf, insbesondere auf klassifizierten Straßen, zu rechnen ist.

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

und zur Klarstellung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Berücksichtigung der konkreten Anforderungen an den Schallschutz erfolgt auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung im Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen vom Bauherrn auch ein entsprechender Schallschutznachweis zu erbringen ist.

**Zu 3: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis wird zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 4: Der Anregung wird entsprochen.**

Hessen Mobil werden nach Abschluss des Verfahrens die entsprechenden Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

## Julian Adler

---

**Von:** Fischer <fischer@fischer-plan.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 19. November 2015 11:38  
**An:** 'Julian Adler'  
**Betreff:** WG: Beteiligungsverfahren BauGB

---

**Von:** Saskia Kuhl [mailto:kuhl@lahndill.ihk.de, reich-koch@lahndill.ihk.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 19. November 2015 10:54  
**An:** fischer@fischer-plan.de; kuhl@lahndill.ihk.de; reich-koch@lahndill.ihk.de  
**Betreff:** Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Wetzlar  
Ortsteil: Stadtteil Niedergirmes  
Plan-Name: Wetzlar: Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" - 3. Änderung  
Name: Kuhl  
Vorname: Saskia  
Dienststelle 1: IHK Lahn-Dill  
Dienststelle 2:  
Strasse: Am Bahnhof 12-16  
PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf  
Telefon: 06461-95951220  
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de, reich-koch@lahndill.ihk.de

Kommentar:

1. Sehr geehrter Herr Adler, die Bundesstraße 49 quert das Plangebiet. Für den Ausbau der B 49 zwischen Dalheim und dem Autobahnanschluss A 45 besteht ein Planungsauftrag für Hessen Mobil. Geplant wird ein vierstreifiger Ausbau mit Standstreifen mit einem an die städtebaulichen Verhältnisse angepassten Querschnitt. Um diesen vierstreifigen Ausbau im eng bebauten Stadtgebiet künftig sicher zu stellen, muss bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 die Rauminanspruchnahme der verbreiterten B 49-Trasse berücksichtigt werden.

## Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill (19.11.2015)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Möglichkeit eines künftigen Ausbaus der Bundesstraße B 49 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung im Ergebnis unberührt. Nach dem derzeitigen Stand ist eine Querschnittserweiterung der zukünftigen Bundesstraße B 49 auf 26,5 m geplant, was 7 m mehr sind als im aktuellen Zustand. Die Lage der Trassenführung wird sich in diesem Bereich voraussichtlich nicht verändern. Zudem handelt es sich bei den bereits bestehenden Gebäuden um baurechtlich bestandsgeschützte bauliche Anlagen, die bereits im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes erfasst wurden. Einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des nördlichen Kerngebietes Nr. 1 ist ebenfalls nicht erforderlich, zumal hier ein hinreichender räumlicher Abstand zwischen aktuellem und gegebenenfalls künftigem Straßenverlauf und einer entsprechenden Bebauung und Nutzung gegeben ist.



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

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden



**Bebauungsplan Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar' - 3. Änderung, Wetzlar, Niedergirmes  
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Immissionsschutz:**

1. Die vorgelegten Pläne und Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft.

Es bestehen keine Bedenken. Es sind keine Hinweise aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Weber-Humrich

FD 23.1 Denkmalpfleg  
und Immissionsschutz  
Datum:

13.11.2015

Unser Zeichen:

**23/2015-BLE-23-002**

Anspruchspartner(in):

Frau Weber-Humrich

Telefon Durchwahl:

17 11

Telefax Durchwahl:

10 65

Gebäude Zimmer-Nr.:

C 621

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

heike.weber-humrich@lahn-dill-  
kreis.de

Internet:

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

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Mi.

07:30 – 12:30 Uhr

Do.

07:30 – 12:30 Uhr

13:30 – 18:00 Uhr

Fr.

07:30 – 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Wetzlar

IBAN:

DE04515500350000000059

BIC: HELADEF1WET

Kto. 59

BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg

IBAN:

DE43516500450000000083

BIC: HELADEF1DIL

Kto. 83

BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt

IBAN:

DE6550010060003051601

BIC: P9NKDEFF

Kto. 3 051 601

BLZ 500 100 60

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Denkmalpflege und Immissionsschutz  
(13.11.2015)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Berücksichtigung der konkreten Anforderungen an den Schallschutz erfolgt auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung im Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen dessen vom Bauherrn auch ein entsprechender Schallschutznachweis zu erbringen ist.



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

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes;  
Bebauungsplan Nr. 288 ‚Bahnhof Wetzlar‘ – 3. Änderung**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15.10.2015 und die damit vorgelegte, o.g. Bauleitplanung stellen wir im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes fest:

**1. Wasserschutzgebiete**

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

**2. Gewässer**

In dem Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zu o.g. Bebauungsplan verlaufen nach den vorliegenden Unterlagen keine öffentlichen Gewässer. Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete von Gewässern werden ebenfalls nicht betroffen.

**3. Wasserversorgung, Abwasserableitung**

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

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum: 26.10.2015  
Unser Zeichen: **26.2/2015-BEW-23-014**  
Ansprechpartner(in): Herr Diwisch  
Telefon Durchwahl: 06441 407-17 43  
Telefax Durchwahl: 06441 407-10 65  
Gebäude Zimmer-Nr.: C 504  
Telefonzentrale: 06441 407-0  
E-Mail: matthias.diwisch@lahn-dill-kreis.de  
Internet: <http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom: 15.10.2015  
Ihr Zeichen: Adler / Anders  
Hausanschrift: Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar

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

Bankverbindungen:  
Sparkasse Wetzlar  
IBAN: DE04515500350000000059  
BIC: HELADEF1WET  
Kto. 59  
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg  
IBAN: DE43516500450000000083  
BIC: HELADEF1DIL  
Kto. 83  
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt  
IBAN: DE65500100600003051601  
BIC: PBNKDEFF  
Kto. 3 051 601  
BLZ 500 100 60

**Beschlussempfehlungen**

Wasserschutzgebiete

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Gewässer

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Wasserversorgung, Abwasserableitung

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



#### 4. Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### 5. Verwertung von Oberflächenwasser

Im Schriftteil und den Festsetzungen zum Änderungsentwurf sind bereits ausreichende Hinweise hierzu enthalten, eine Änderung oder Ergänzung dieser Hinweise halten wir für nicht erforderlich.

#### 6. Bodenschutz

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes nicht enthalten.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
3. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung nach Hess. Bauordnung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Techn. Amtsrat)

#### Grundwasser

##### **Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

#### Verwertung von Oberflächenwasser

##### **Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### Bodenschutz

##### **Zu 6: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten Bebauung und Versiegelung letztlich keine natürlichen Bodenprofile mehr. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich zudem auf eine relativ kleine innerörtliche und bereits vollständig anthropogen geprägte bzw. beinahe vollständig versiegelte Fläche, sodass mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Der Bebauungsplan beinhaltet daher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die auch eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Plangebietes ermöglichen. Weitergehender Festsetzungen zum Bodenschutz bedarf es insofern nicht, zumal diese auch mangels Rechtsgrundlage nicht in der angeregten Form getroffen werden können. Die vorgebrachten Hinweise werden jedoch in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Julian Adler**

---

**Von:** Pia Anders <panders@fischer-plan.de>  
**Gesendet:** Montag, 19. Oktober 2015 13:01  
**An:** 'Julian Adler'  
**Betreff:** WG: Beteiligungsverfahren

---

**Von:** Dieter.Schwetzier@rpda.hessen.de [mailto:Dieter.Schwetzier@rpda.hessen.de]  
**Gesendet:** Montag, 19. Oktober 2015 11:42  
**An:** panders@fischer-plan.de  
**Betreff:** AW: Beteiligungsverfahren

Hallo Frau Anders,

1. bitte verwenden Sie für die gestellte Anfrage die Stellungnahme vom 21.04.2015 Wz-319-2015

**Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Dieter Schwetzier**

Dezernat 118 - Kampfmittelräumdienst



Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Tel.: +49 (6151) 12 5714  
Fax: +49 (6151) 12 5133  
E-Mail: [dieter.schwetzier@rpda.hessen.de](mailto:dieter.schwetzier@rpda.hessen.de)  
Internet: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!

Diese E-Mail sowie alle mit ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, sollten Sie diese E-Mail weder verteilen, noch weiterleiten oder kopieren.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (19.10.2015)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 21.04.2015 zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2888 „Bahnhof Wetzlar“ im Bereich östlich der Rittal-Arena (siehe unten) wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen auf die Lage des Plangebietes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und die diesbezüglichen Anforderungen hingewiesen. Da bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen wurden, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

#### Elektronische Post

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

#### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**Wz 319-2015**  
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders  
Ihre Nachricht vom: 10.04.2015  
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler  
Zimmernummer: 3 52  
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133  
E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 21.04.2015

#### Wetzlar,

#### Niedergirmes, Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" - 2. Änderung Grundstücksbewertung Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen 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 Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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 -

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.

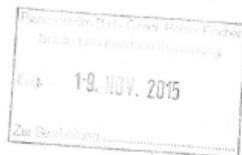
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

**Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler



Regierungspräsidium Gießen - Postfach 10 08 51 - 35338 Gießen

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/11  
Dokument Nr.: 2015/172336

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: Adler/Anders  
Ihre Nachricht vom: 15.10.2015

Datum 18. November 2015

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ in der Kernstadt

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

Ihr Schreiben vom 15.10.2015, hier eingegangen am 16.10.2015

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. Der Planbereich liegt gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) in einem „Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand“.

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die nun vorliegende Überplanung beinhaltet u.a. in Teilbereichen die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher 8 auf 10. Dadurch kann eine Gebäudehöhe von über 20m erreicht werden. Ich verweise deshalb auf Kapitel 5.6 „Denkmalpflege“ des RPM 2010. Insbesondere ist hier Ziel 5.6-4 RPM 2010 bzgl. der optischen Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten zu beachten. In Kapitel 5.6 der Begründung wird die Vermutung ausgesprochen, dass „von einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht auszugehen ist“. Die Planung ist jedoch nur dann mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbar, wenn **nachgewiesen** wird, dass durch die Gebäudehöhe keine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouette und

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: rp-giessen@rpgi.hessen.de  
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Fristerbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

**Regierungspräsidium Gießen, Koordinierungsstelle (18.11.2015)****Beschlussempfehlungen****Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31****Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die raumordnerische Zielvorgabe Z 5.6-4 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sowie auf die diesbezüglichen Anforderungen aufgenommen. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, präsentiert sich das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes als innerörtliches Gebiet, das bereits von der vorhandenen Baustruktur sowie den großräumigen Parkplatzflächen geprägt ist. Die nähere Umgebung wird durch eine dichte und teils großformatige Bebauung, den Verlauf der angrenzenden bzw. über das Plangebiet führenden Straßen sowie die versiegelten Freiflächen des (Bus-)Bahnhofsgebietes bestimmt. Zwar lässt der vorliegende Bebauungsplan eine über das bauplanungsrechtlich bereits bisher im Plangebiet zulässige Maß hinausgehende Geschossigkeit von nunmehr maximal zehn Vollgeschossen zu, erhöht das im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige Höchstmaß von ausnahmsweise acht Vollgeschossen bei einer Hotelnutzung damit jedoch nur geringfügig. Durch die vorhandene Hochstraße der Bundesstraße B 49, das Brückenbauwerk über die Bahngleise sowie das Gebäude des direkt an den Planbereich angrenzenden Forums Wetzlar, ist jedoch auch im Fall der Ausnutzung der maximal möglichen Vollgeschosse im Plangebiet nicht von einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Dies gilt im Übrigen auch im Kontext der im weiteren Umfeld bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden, die bereits das Orts- und Landschaftsbild bestimmen. Da dieses somit entsprechend vorgeprägt ist, wird davon ausgegangen, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine erhebliche optische Beeinträchtigung insbesondere der landschaftsprägenden historischen Silhouette und Ansicht der „Stadtkrone“ mit Dom entstehen wird.

Ansicht der „Stadtkrone“ mit Dom (vgl. Tab. 9 zu Ziel 5.6-4 RPM 2010) entstehen kann.

**Grundwasser, Wasserversorgung**

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

- 2. Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

Bearbeiterin: Frau Rundnagel, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4181

- 3. Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.  
Gewässer, deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete der Lahn sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

Bearbeiter: Herr Jost, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4219

- 4. Aus Sicht des Dezernates bestehen gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

- 5. Im Altlasten-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 es für die o. g. Flurstücke, folgende Einträge im ALTIS gibt:

| Schlüssel-Nr.       | Gemarkung / Gemeinde  | Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer | Art der Altfläche | Status / Bemerkung  |
|---------------------|-----------------------|--|-------------------|---------------------|
| 532.023.090-001.096 | Wetzlar/ Niedergirmes | Rechtswert: 3464760<br>Hochwert: 5603319<br>Bahnhofstr. 37                 | Altstandort       | noch nicht bewertet |

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

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

**Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

(z.B.: Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem GewerbeRegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Sollten bei den anstehenden Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese gutachterlich begleitet, ordnungsgemäß zu entfernen. Der anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwerten.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**  
Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303-4368

6. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

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

7. Zur Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

**Bergaufsicht**  
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

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

**Landwirtschaft**  
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

9. Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Wetzlar werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

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

10. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

**Obere Forstbehörde**  
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

11. Die Bebauungsplanänderung berührt keine forstlichen Belange.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

**Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

**Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bergaufsicht, Dez. 44

**Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Landwirtschaft, Dez. 51.1

**Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

**Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1

**Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Bauleitplanung**

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

12. Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Das Kerngebiet der Bebauungsplanänderung wird durch eine zeichnerische Abgrenzung in 2 Bereiche mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht eindeutig, da der nordwestliche Teilbereich des Kerngebietes weder dem Kerngebiet 1 noch dem Kerngebiet 2 zugeordnet werden kann. Lediglich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse reicht nicht aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren.  
Ich bitte hier um eine Überarbeitung des Planentwurfs.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Josupeit

**Bauleitplanung**

**Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird entsprechend redaktionell um eine Zuordnung der Teilfläche des Kerngebietes ergänzt. Bei dem angesprochenen Bereich handelt es sich um eine Teilfläche des Kerngebietes Nr. 1.