



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt

23.05.2011

0157/11 - I/16

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	30.05.2011	3.3	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	31.05.2011	3	
Bauausschuss	06.06.2011	6	
Stadtverordnetenversammlung	15.06.2011	6	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“  
- Satzungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan ohne Maßstab (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 UVPG

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Karte

Planskizze der PATR Office Real Estate 510 GmbH

### **Beschluss:**

#### **Abwägungsbeschlüsse**

##### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

- 1.1 Die Anregungen der PATR Office Real Estate 510 GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, hinsichtlich der Errichtung von Wohnbebauung werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, weitere großflächige Einzelhandelsflächen zu errichten, wird zurückgewiesen.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- 2.1 Der Hinweis des Dez. 41.2 – Oberirdisches Gewässer, Hochwasserschutz des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen, mit der Maßgabe, dass die im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegenden Flächen nur nach Abstimmung und Zustimmung des Dez. 41.2 bebaut werden können.
- 2.2 Die Hinweise des Dez. 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen werden soweit erforderlich in den B-Plan übernommen sowie an die Fachämter zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.
- 2.3 Die Anregungen und Hinweise des Dez. 43.2 – Immissionsschutz II des RP Gießen werden zur Kenntnis genommen bzw. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- 2.4 Die Hinweise des Dez. 53.1 Obere Naturschutzbehörde beim RP Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 2.5 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst – werden berücksichtigt ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
- 2.6 Die Anregungen und Hinweise des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
- 2.7 Die Anregungen und Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung Bauen und Umwelt – werden zur Kenntnis genommen bzw. soweit erforderlich berücksichtigt.
- 2.8 Die Anregungen der Deutschen Telekom AG werden berücksichtigt.

## 3. Satzungsbeschluss

- 3.1 Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 und 2.1 bis 2.8 einschließlich der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- 3.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 24.05.2011

gez. Dette

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 10.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 für den Gebietsbereich Bahnhofstraße beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde in der gleichen Sitzung gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 und § 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 06.06.2008 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung erlangte die Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB für 2 Jahre Rechtskraft.

Mit Datum 21.11.2007 stellte der Eigentümer des Grundstückes Flur 12, Flurstücke Nr. 189/38 und 169/39 (Spinnereistraße 6 b) einen Bauantrag für den Einbau von drei Spielhallen mit einer Grundfläche von je 144 m<sup>2</sup>. Mit Bescheid vom 14.08.2008 lehnte das Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar aufgrund der Veränderungssperre den Antrag ab. Gegen den Abwägungsbescheid legte der Antragsteller Widerspruch ein, der mit Bescheid vom 31.03.2009 zurückgewiesen wurde.

Gegen den Ablehnungs- sowie den Widerspruchsbescheid des Bauordnungsamtes erhob der Antragsteller am 29.04.2009 Klage beim Verwaltungsgericht Gießen. Da der Ausgang des Verfahrens ungewiss war und der Bebauungsplan bis zum Abschluss der Veränderungssperre Rechtskraft erlangt haben musste, war zur Sicherung der Planung die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Die Voraussetzungen zur Verlängerung der Veränderungssperre waren erfüllt.

Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2010 beschlossen und mit Veröffentlichung vom 05.06.2010 rechtsverbindlich. Sie tritt am 05.06.2011 außer Kraft.

Mit Urteil vom 11.05.2010 wurde die Klage des Antragstellers der 3 Spielhallen vom Verwaltungsgericht Gießen abgewiesen. Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes Gießen hat der Kläger beim Verwaltungsgerichtshof in Kassel Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt; das Verfahren ist derweil noch anhängig.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Veränderungssperre abzuschließen ist und Regressansprüche von dem Antragsteller der drei Spielhallen gegenüber der Stadt Wetzlar aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Antrages auf Zulassung der Berufung beim Verwaltungsgerichtshof in Kassel nicht auszuschließen sind, wurde das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316).

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, können gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 402 ist gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

In ihrer Sitzung am 15.03.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ als Entwurf, die Durchführung des Verfahrens, wie bereits oben erwähnt, nach §§ 13 und 13 a Baugesetzbuch sowie die Offenlage des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und der Vorprüfung des

Einzelfalles (§ 3 c UVPG) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschließlich 12.05.2011 und wurde form- und fristgerecht am 04.04.2011 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht.

Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von der PATR Office Real Estate 510 GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2011 von der Offenlegung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 12.05.2011 gebeten.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von den Dezernaten 41.2, 41.4, 43.2 und 53.1 des Regierungspräsidiums Gießen, vom Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt, vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg, vom Lahn-Dill-Kreis, Abt. Bauen/Wohnen sowie von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH abgegeben.

### **Abwägungsbeschlüsse:**

#### **PATR Office Real Estate 510 GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg (Beschluss 1.1)**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden lediglich von der PATR Office Real Estate 510 GmbH mit Schreiben vom 10.05.2011 Anregungen und Hinweise vorgebracht. Die v. g. Gesellschaft ist Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Immobilie Lahnhof (FINrn. 169/35, 155/3, 169/41, 169/40, 662/157, 157/6, 155/2, 169/19, Flur 12, Gemarkung 1340 Niedergirmes) sowie Bahnhofstr. 20 a, 20 b, 20 c, 20 d, 20 e, 22 a, 22 b, 22 c, 22 d (FINrn. 54/10, Flur 12, Gemarkung 1340 Niedergirmes) und Spinnereistraße (FINrn. 169/24, Flur 12, Gemarkung 1340 Niedergirmes). Die Grundstücke sind gegenwärtig mit verschiedenen Geschäftsgebäuden bebaut, insbesondere dem sog. Lahnhof, einem eingeschossigen Ladenzentrum, an dem sich im Südosten die erforderlichen Parkplatzflächen anschließen. Alle Gebäude und Nutzungen sind genehmigt und unterliegen dem Bestandsschutz. Entgegen den im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen schlägt die Gesellschaft den Abbruch der Gebäude des Lahnhofes vor und die Neuerrichtung von Fachmärkten, z. B. für Möbel, Garten- u. a. Weiter wird ausgeführt, dass das Sortiment solcher Fachmärkte die Waren der bestehenden Einkaufszentren (Herkules, Forum) ergänzt und angeblich keine zusätzliche Konkurrenz darstellt.

Für die Restflächen westlich des Ufers der Lahn greift die Gesellschaft den Gedanken des Bebauungsplanes, attraktiven und naturnahen Wohnraum zu schaffen, auf (siehe Anlage).

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass die festgelegten rückwärtigen Baugrenzen im Bereich der bestehenden Bebauung Bahnhofstraße, die die für die Nutzung der Bestandsgebäude notwendige Trafostation ausklammert, nicht zielführend sind und die schützenswerten Interessen der Eigentümerin aus Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) verletzt. Grundsätzlich wird vorgetragen, dass die Bauleitplanung dem Gebot der gerechten Abwägung nicht gerecht wird. Den Belangen sei nicht ausreichend Rechnung getragen und die Planung sei zur Erreichung der Planungsziele nicht geeignet.

Die Ausführungen beinhalten weiter die Feststellung, dass die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der PATR Office Real Estate 510 GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, hinsichtlich der Errichtung von Wohnbebauung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Anregung, weitere großflächige Einzelhandelsflächen zu errichten, wird zurückgewiesen.

Begründung:

Der zur Beschlussfassung vorliegende Bebauungsplan sieht entgegen dem vorhandenen Bestand neue Bauflächen/Fenster vor, die auch die bisher unbebauten Parkplatzflächen einbeziehen. Die Art und das Maß der Nutzung sind ebenfalls neu geregelt. Die Erschließung des Gebietsbereiches soll über eine neu zu bauende Erschließerstraße von der Spinnereistraße aus erschlossen werden. Die Plankonzeption beruht auf der Grundlage des von der Stadt Wetzlar in Auftrag gegebenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Büros 5 aus Maastricht und dient dem Zweck Dienstleistung, Wohnen und Gastronomie zu stärken und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und andere den „Trading-Down-Effekt“ fördernde Nutzungen auszuschließen. Auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sollte auf ein Minimum begrenzt bleiben. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Grundstücksbereiche, auch unter Berücksichtigung der Lärmemissionen durch die B 49, der wasserwirtschaftlichen Belange und der v. g. Sachverhalte ist eine weitergehende Schonung der Eigentumsflächen der Gesellschaft, die im Plangebiet liegen, nicht adäquat erreichbar. Das Fachamt schlägt daher vor, die Anregungen hinsichtlich der Errichtung von Fachmärkten zurückzuweisen, da innerhalb des zulässigen Abwägungsrahmens das Vorziehen und Zurücksetzen einzelner Belange als elementarische planerische Entscheidung zulässig ist.

**Dez. 41.2 Oberirdisches Gewässer, Hochwasserschutz des RP Gießen  
(Beschluss 2.1)**

Dez. 41.2 weist in seiner Stellungnahme vom 11.05.2011 darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt und das Überschwemmungsgebiet mit Datum vom 22.01.2010 amtlich neu festgestellt wurde.

Im Bebauungsplan ist die Überschwemmungsgebietsfläche nur grob skizziert, so dass eine eindeutige Zuordnung der Flächen nicht möglich ist. Die exakte Überschwemmungsgebietsgrenze ist im Bebauungsplan (Lageplan) deutlich darzustellen.

Die parallel zur Lahn angeordneten beiden MI-Gebiete 1 und das direkt unterhalb der Inselstraße anschließende MI-Gebiet 2 liegen vollständig im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die beiden geplanten MI-Gebiete parallel zur Lahn sind derzeit Freiflächen und nicht bebaut.

Die Ausweisung neuer Bauflächen in Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG unzulässig.

Die Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 9 WHG vollständig erfüllt werden d. h. wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

#### Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Dez. 41.2 – Oberirdisches Gewässer, Hochwasserschutz des RP Gießen wird zur Kenntnis genommen, mit der Maßgabe, dass die im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegenden Flächen nur nach Abstimmung und Zustimmung des Dez. 41.2 bebaut werden können.

#### Begründung:

Die beiden genannten Mischgebiete waren ursprünglich zu großen Teilen bebaut und wurden durch Abbruch der vorhandenen Gebäude zu Freiflächen. Sowohl im Regionalplan (Dez. 31 Obere Landesplanungsbehörde beim RP hat aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken zum B-Plan) als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist der Gebietsbereich als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Eine Bebauung der Fläche, die derzeit nur auf dem Grundstück ehemals IG Müller geplant ist, ist jedoch nur unter Beachtung der in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Sachverhalte in Abstimmung mit dem Dez. 41.2 beim Regierungspräsidium Gießen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

#### **Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (Beschluss 2.2)**

Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen weist in der Stellungnahme vom 11. Mai 2011 darauf hin, dass im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind.

Das Dezernat weist bei den Altstandorten darauf hin, dass zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichende Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können.

Aus Sicht des Dezernates 41.4 kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- Boden-Mensch
  - (Boden-Nutzpflanze)
  - Boden-Grundwasser
- durchgeführt werden.

Daher wird empfohlen, die Altstandorte zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter oder Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung/Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen und das Ergebnis mitzuteilen.

Vorhandene Altstandorte:

Bahnhofstraße 23, Bahnhofstraße 17, Bannstraße 1, Bahnhofstraße 21, Bahnhofstraße 13, Inselstraße 4, Bahnhofstraße 14, Brückenstraße 2, Bahnhofstraße 16, Bahnhofstraße 1, Buderusplatz 5, Eduard-Kaiser-Straße 8, Bahnhofstraße 4, Eduard-Kaiser-Straße 3, Eduard-Kaiser-Straße 4, Eduard-Kaiser-Straße 5, Bahnhofstraße 1, Bahnhofstraße 13

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Altablagerung mit der ALTIS-Nr. 532.023.090-000.047, Schleusenkanal/Lahn-Altarm/Dillarm bereits in 2001/2002 auf ein eventuell bestehendes Gefährdungspotential hin untersucht wurde. Nach Abschluss der Untersuchungen konnte der Altlastenverdacht zwar aufgehoben werden, jedoch sollten wie seinerzeit empfohlen, Eingriffe in den Bodenkörper bei Baumaßnahmen gutachterlich begleitet werden.

Weiter wird mitgeteilt, dass im ALTIS unter der Schlüssel-Nr. 532.023.090-001.877 ein Grundwasserschadensfall registriert ist und nähere Informationen über diesen Schadensfall und ein von diesem Grundstück eventuell ausgehendes Gefährdungspotential Dez. 41.4 nicht vorliegen. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich an die Untere Wasserbehörde zu wenden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Dez. 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz des RP Gießen werden soweit erforderlich in den B-Plan übernommen sowie an die Fachämter zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Begründung:

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen handelt es sich um Altstandorte gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Stellungnahme des Dez. 41.4 wurde an das zuständige Amt für Umwelt- und Naturschutz weitergeleitet, die Empfehlung des RP Gießen, Dez. 41.4 durchzuführen und das Ergebnis vorzulegen.

Der Hinweis bei Eingriffen in den Bodenkörper der Baumaßnahmen diese gutachterlich begleiten zu lassen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Kopie der Stellungnahme ist an das zuständige Fachamt (Umwelt- und Naturschutz) mit der Bitte um Veranlassung weitergeleitet worden.

Der Hinweis auf den Grundwasserschadensfall Eduard-Kaiser-Straße 12 (Tankstelle) wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an das zuständige Fachamt (Umwelt und Naturschutz) weitergeleitet, mit der Bitte um Veranlassung.

## **Dez. 43.2 Immissionsschutz II (Beschluss 2.3)**

Das Dezernat weist in seiner Stellungnahme vom 11.05.2011 darauf hin, dass das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich mehrerer Hauptverkehrsstraßen liegt, insbesondere der Bundesstraße 49 (B 49). Da aufgrund der Gebietsausweisungen MI und MK im gesamten Plangebiet Wohnungen zulässig sind, müssen zum Schutz der Wohnungen passive und ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden. Untersuchungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung beim Regierungspräsidium haben ergeben, dass alleine durch den Verkehrslärm der B 49 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 74 dB(A) auftreten kann.

Dies bedeutet, dass nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Außenwände ein resultierendes Schalldämmmaß [R<sub>w,res</sub>] in Wohnungen von mindestens 45 dB und in Büros von mindestens 40 dB besitzen müssen.

Aus diesem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß lässt sich dann die entsprechende Schallschutzklasse der Fenster ermitteln. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 74 dB(A) sind nach DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

Zusammenfassend stellt das Dezernat 43.2 fest, dass 1. im B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind und 2. von Seiten der Stadt Wetzlar versucht werden soll, mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen einen aktiven Lärmschutz an der B 49 in Form einer schallmindernden Verkleidung des Brücken-geländers zu schaffen.

### Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise des Dez. 43.2 – Immissionsschutz II des RP Gießen werden zur Kenntnis genommen bzw. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### Begründung:

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Empfehlung, mit dem ASV Dillenburg eine schallmindernde Verkleidung des Brückengeländers zu erreichen, wurde an das zuständige Fachamt (Tiefbauamt) mit der Bitte um weitere Veranlassung weitergeleitet.

## **Dez. 53.1 Obere Naturschutzbehörde (Beschluss 2.4)**

Das Dezernat 53.1 weist in seiner Stellungnahme vom 11.05.2011 darauf hin, dass der Planungsbereich direkt an den Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ angrenzt, jedoch keine nach §§ 23 und 26 Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Dez. 53.1 Obere Naturschutzbehörde beim RP Gießen werden zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Dez. 53.1 Obere Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

## **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – Regierungspräsidium Darmstadt (Beschluss 2.5)**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – Regierungspräsidium Darmstadt - teilt in der Stellungnahme vom 03.05.2011 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – Regierungspräsidium Darmstadt werden berücksichtigt.

### Begründung:

Ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung ist in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die an der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Beteiligten sind über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Planungsgebiet informiert worden und werden die nötigen Sondierungsmaßnahmen veranlassen.

## **Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg (Beschluss 2.6)**

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 10.05.2011 mit Hinweisen und Anregungen auf folgende Schwerpunkte:

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes verbunden mit einer ausreichenden äußeren und gesicherten Erschließung, einem Bauverbot entlang der B 49 innerhalb eines 20,00 m breiten Streifens sowie eine sich anschließende 20,00 m breite Baubeschränkungszone. Hier ist stets die Zustimmung zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen z. B. in allen späteren Bauantragsverfahren erforderlich, auch wenn der zugrundeliegende Bebauungsplan unter Mitwirkung des ASV zustande kam.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass mögliche erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen an der B 49 nicht zu Lasten des ASV Dillenburg gehen können.

### Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

### Begründung:

Die Hinweise des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen werden zur Kenntnis genommen. Die 20 m Bauverbotszone und die 20 m breite Baubeschränkungszone werden in den B-Plan übernommen. Eine Kopie der Stellungnahme ist an das zuständige Fachamt zur Information und Kenntnisnahme weitergeleitet worden.

## **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Bauen und Umwelt (Beschluss 2.7)**

Die Abteilung Bauen und Umwelt verweist in ihrer Stellungnahme auf das Überschwemmungsgebiet an der Lahn und bittet, die genaue Begrenzungslinie im B-Plan zu ergänzen.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser werden folgende Forderungen erhoben:

- Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse der Hofflächen und Straßen mit signifikanter Verschmutzung ist nicht tolerierbar. Diese Flächen sind an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Es ist daher notwendig, das Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten.

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

Für das Niederschlagswasser der Dachflächen gilt grundsätzlich der § 55 (2) WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Weitere Hinweise:

### **Altlasten:**

Sofern im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, sind diese umgehend bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Bezüglich der Altstandorte ist das Regierungspräsidium Gießen als zuständige Behörde einzuschalten.

### **Wassergefährdende Stoffe, Gewerbliches Abwasser**

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.

### Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung Bauen und Umwelt - werden zur Kenntnis genommen bzw. soweit erforderlich berücksichtigt.

### Begründung:

Der Bitte, die genaue Überschwemmungsgebietsgrenze der Lahn im B-Plan darzustellen, wird bei der Überarbeitung des B-Planes entsprochen. Die Forderungen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des B-Planes übernommen. Die weiteren Hinweise werden an die jeweils städtischen Ämter mit der Bitte um Beachtung und entsprechende Veranlassung weitergeleitet.

## **Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH (Beschluss 2.8)**

Die Deutsche Telekom weist in der Stellungnahme vom 19.04.2011 darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG so gering wie möglich gehalten werden. Die Verkehrsflächen sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Deutschen Telekom AG werden berücksichtigt.

Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich berücksichtigt. Das Tiefbauamt der Stadt Wetzlar hat eine Kopie der Stellungnahme einschließlich der beigefügten Leitungspläne mit der Bitte erhalten, zukünftige Maßnahmen zur weiteren Erschließung des Planungsgebietes mit der Deutschen Telekom AG im Detail abzustimmen.

**Städtische Ämter und Dienststellen**

Die Anregungen und Hinweise städtischer Ämter und Dienststellen sind, soweit für das Bebauungsplanverfahren relevant, in den Unterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 und 2.1 bis 2.8 einschließlich der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ ist durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu führen.