

## Regierungspräsidium Gießen

STADT WETZLAR	
27. MRZ. 2013	
STADTPLANUNG	
GEBIRGE	
...	



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 10 08 51 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 Hermannstein-2-

Bearbeiter/-in: Frau Josupeit  
Telefon: 0641 303-2352  
Telefax: 0641 303-2359  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: 6100-11-06, 1. Änd.  
Ihre Nachricht vom: 12.02.2013

Datum: 22. März 2013

## Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

**STELLUNGNAHME: 1.1 Regierungspräsidium Gießen, Schreiben vom 22.03.2013**

## Bauleitplaner der Stadt Wetzlar

hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“  
im Stadtteil Hermannstein

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

Ihr Schreiben vom 12.02.2013, hier eingegangen am 14.02.2013

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

Die Änderung dient der Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raum-  
ordnung und wird ausdrücklich begrüßt.

### Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

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



**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Südwestlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Dill. Die zukünftigen Baugrenzen liegen außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens der Dill.

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

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

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

Aus Sicht des Dezernates bestehen gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

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

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

Im Planungsraum befindet sich folgender sanierter Altstandort:

Bauvorhaben ehem. Kfz-Betrieb Schmitt, Neuer Weg 1

ALTIS – Nummer: 532.023.040 – 001.072

Rechtswert: 3463558

Hochwert: 5605221

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

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

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

**Immissionsschutz II**

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

Zum Schutz der Wohnnutzungen nördlich der Hermannsteiner Straße wird vorgeschlagen, die folgenden Festsetzungen zu treffen. Dies dient auch der konsequenten Fortsetzung des Immissionsschutzes aus dem Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, 2. Änderung.

*„Bei einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6 TA-Lärm durch Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die dem Anwendungsbereich der TA-Lärm unterliegen, dürfen diese die um mindestens 10 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte in allen dem Wohnen dienenden Gebiete im Einwirkungsbereich der jeweils zu beurteilenden Anlage nicht überschreiten.“*

*Von zu errichtenden Anlagen ist die Einhaltung dieser Vorgabe gemäß Ziffer 3 bzw. Ziffer 4 der TA-Lärm im Rahmen des jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.“*

1.1.1

1.1.2

**Zu 1.1.1 :**

In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Kapitel zum Thema schädliche Bodenveränderungen und Altlasten enthalten. Es handelt sich bei dem Altstandort mit der AFD-Nr. 532.032.040-001.072 um eine ehemalige Autowaschanlage, die bereits saniert ist.

**Zu 1.1.2 :**

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangebiet um ein bestehendes, komplett bebautes Gebiet. Es liegen rechtskräftige Baugenehmigungen vor, die nach den geltenden Gesetzen einschließlich immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen erteilt wurden. Eine weitere Reduzierung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen kann einen erheblichen Eingriff in genehmigte und ausgeübte Nutzungen darstellen, was im Sinne des § 42 BauGB eine Schadensersatzpflicht nach sich ziehen könnte.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Für Gewerbegebiete gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Im Bebauungsplan Hermannstein Nr. 8 „Dillfeld“, 2. Änderung ist ein Industriegebiet festgesetzt, wo nach der TA Lärm der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) sowohl tags als auch nachts gilt. Insofern gelten im vorliegenden Plangebiet bereits reduzierte Richtwerte gegenüber dem angrenzenden Industriegebiet Dillfeld.

**Bergaufsicht**

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

**1.1.3**

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen die Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage der Fundpunkte ist nur teilweise bekannt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Josupeit

**Zu 1.1.3:**

Der Hinweis des Dez. 44 des RP Gießen wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in Kapitel 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



# Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisausschuss  
Abteilung Bauen und Umwelt

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

Magistrat der  
Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt / Stadtplanung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR AL		
DING: 22. FEB. 2013		
STADTFLANUNG		
GESCHÄFT	PLANNUNG	HOCHBAU
STADT	PLANUNG	HOCHBAU
PLANUNG	STADT	HOCHBAU

FD Natur und Wasser  
Datum: 20.02.2013  
Unser Zeichen: 23/2013-BEW-23-004  
Ansprechpartner(in): Herr Bastian  
Telefon Durchwahl: 06441 407-1748  
Telefax Durchwahl: 06441 407-10 65  
Gebäude Zimmer-Nr.: C 602  
Telefonzentrale: 06441 407-0  
E-Mail: manfred.bastian@lahn-dill-kreis.de  
Internet: http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom: 12.02.2013  
Ihr Zeichen: 6100-11-06

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

## Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.2 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, FD Natur und Wasser,  
Schreiben vom 20.02.2013

### Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 'Gewerbegebiet Neuer Weg', 1. Änderung in Wetzlar, Gemarkung Hermannstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### Wasserschutzgebiete

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

#### Gewässer

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

#### Grundwasser

Sollte bei einer weiteren 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.

#### Wasserversorgung, Abwasserableitung

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.

1.2.1

### Zu 1.2.1:

Der Hinweis auf den Grundwasserschutz wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.2

### Zu 1.2.2:

Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens an der Planung beteiligt.



## Löschwasserrückhaltung

1.2.3

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

1.2.4

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. Sofern eine Trennkanalisation vorhanden ist, ist es daher notwendig, das Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten.

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

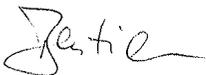
## Wassergefährdende Stoffe, Gewerbliches Abwasser

1.2.5

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.

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Bastian

## Zu 1.2.3:

Der Hinweis auf die Rückhaltung von Löschwasser wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Zu 1.2.4:

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Bislang erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers im Mischsystem in das vorhandene Kanalnetz. Sofern eine Einleitung von Oberflächenwasser in die nahegelegene Dill vorgesehen ist, sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes einschlägig.

## Zu 1.2.5:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird bei Bekanntwerden vom Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Untere Wasserbehörde beteiligt. Ein Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3.4

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR   AL	
BRG:	22. FEB. 2013
STADTPLANUNG	SGL:
GESCH. ZI.	HAUSH. VERW. ENT.
RECHNUNG	GAZ
HOCHBAU	SGL:
PLANUNG	HOCHBAU

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3 E.ON Mitte AG, Schreiben vom 21.02.2013

21. Februar 2013

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein  
Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ 1. Änderung  
Ihr Schreiben vom 12.02.2013, Ihr Zeichen: 6100-11-06, 1- Änd.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die E.ON Mitte AG betreibt im oben genannten Planungsbereich Versorgungsanlagen.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung:

1.3.1

Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungskabel) entnehmen Sie bitte der Planunterlage Nr. 13068.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar, T. 0 64 41 - 9544 - 0, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der E.ON Mitte AG“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zu Verfügung.

Zu 1.3.1:

Die Stromleitung der E.ON Mitte AG wird im Bebauungsplan festgesetzt. Betroffen sind die Grundstücke Flurstücke Nr. 74 und 87/1 der Flur 18. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist auf den beiden Flurstücken nicht erforderlich. Bei dem Flurstück Nr. 87/1 handelt es sich um eine öffentliche Wegeparzelle. Das Flurstück Nr. 74 ist bereits in Besitz der E.ON Mitte AG.

Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

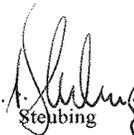
Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten

Soweit die vorgenannten Anregungen berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung.

Freundliche Grüße

  
A. V. Steh  
Meth

  
i. V. Steubing  
Steubing

**Anlage**

Plan Strom Nr. 13068



Industrie- und Handelskammer  
Lahn-Dill

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR   AL		
EING: 28. MRZ. 2013		
STADTPLANUNG		
GESCH.-ZI.	HAUSH. VERW.	ST
SP	S3	SAN
HOCHBAU		SGL:
PLANUNG	UNTERFRAGT.	HAUSTECHN.

Dipl.-Geogr. Saskia-Jane Kuhl  
stellv. Leiterin der Geschäftsbereiche  
Standortpolitik | Innovation | Umwelt

IHK Lahn-Dill · Am Bahnhof 12-16 · 35216 Biedenkopf

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
35573 Wetzlar

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
6100-11-06, 1. Änd  
Ihr Ansprechpartner  
Saskia-J. Kuhl

E-Mail  
kuhl@lahndill.ihk.de

Tel.  
06461 9595-1220  
Fax  
06461 9595-2230

26.03.2013

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**  
**Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung**  
**Hier: Trägerbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. Halbsatz**  
**BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Änderung des oben genannten Bebauungsplans haben wir keine Anregungen.

Aus unserer Sicht wäre es jedoch wünschenswert, wenn ein Gesamtkonzept für die Ansiedlung von Spielhallen für das Stadtgebiet von Wetzlar erstellt wird.

1.4.1

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

i. A. *Kuhl*

Saskia-Jane Kuhl

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Geschäftsstelle Dillenburg  
Am Nebelsberg 1 | 35695 Dillenburg  
Tel. (0 27 71)- 842-0  
Fax (0 27 71) 842-53 99

Geschäftsstelle Wetzlar  
Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar  
Tel. (0 64 41) 94 48-0  
Fax (0 64 41) 94 48-5699

Geschäftsstelle Biedenkopf  
Am Bahnhof 12-16 | 35216 Biedenkopf  
Tel. (0 64 61) 95 95-0 |  
Fax (0 64 61) 95 95-12 99

E-Mail: [info@lahndill.ihk.de](mailto:info@lahndill.ihk.de)  
Internet: [www.ihk-lahndill.de](http://www.ihk-lahndill.de)

## Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

**STELLUNGNAHME: 1.4 Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill, Schreiben vom 26.03.2013**

### Zu 1.4.1:

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, für das Stadtgebiet von Wetzlar ein Gesamtkonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu erstellen. Über die Spielhallen hinaus sollen dabei weitere unter den Begriff Vergnügungsstätten fallende Nutzungen, wie z.B. Wettbüros betrachtet werden.

**hessen**  
**ARCHÄOLOGIE**

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologyservice  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
Frau Struhalla  
Ernst-Leitz-Str. 30  
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR PAL	
LANG: 18. FEB. 2013	
STADTPLANUNG	SGL: <i>l</i>
BESCHREIBUNG	AUSSH. VERW. IST
AKTOOZ. ZEICHEN	SS
AKTOOZ. ZEICHEN	SS



Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig  
Bezirksarchäologie/Inventarisierung  
Durchwahl: 0611 6906-176  
Fax: 0611 6906-137  
E-Mail: s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de  
Ihr Zeichen  
Datum: 15.02.2013

### Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

**Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung**  
hier: Trägerbeteiligung gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB  
Ihr Schreiben vom 12.02.2013, ihr Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

1.5.1

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

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

### Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5. Hessen Archäologie, Schreiben vom 15.02.2013

### Zu 1.5.1:

Der Anregung wird dahin gehend gefolgt, dass in die Begründung ein Kapitel zum Thema Bodendenkmäler aufgenommen wird. Des Weiteren wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR	
EING.	16. APR. 2013
STADTPLANUNG	
GESCH.	HAUSVERM.
ST 12 H	

Aktenzeichen BE 5.2 - 34 c 2

Dst.-Nr. 0483  
Bearbeiter/in Dirk Peter  
Telefonnummer 02771 840 234  
Telefax 02771 840 300  
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 11. April 2013



## Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6. Hessen Mobil, Schreiben vom 11.04.2013

### A 480, L 3376, Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Neuer Weg", 1. Änderung [Entwurf 01/2013]

Offenlegung und Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfahren [§ 13a BauGB]

Ihr Schreiben vom 12.02.2013, Az.: 6100-11-06, 1. Änd., Frau Struhalla  
Fristverlängerung gemäß Telefonat mit Frau Struhalla

Sehr geehrte Damen und Herren,

das überwiegend bebaute Gewerbegebiet zwischen dem Überführungsbauwerk der A 480, der L 3376 und der Bahnlinie soll durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen (u.a. Ausschluss von Vergnügungsstätten, Verkaufsflächen nur zur Selbstvermarktung) vorrangig für die gewerbliche Entwicklung produzierender und verarbeitender Betriebe vorgehalten werden. Ziel ist auch der Funktionserhalt der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich sowie der Nahversorgungsgebiete der Stadtteile.

Der Ursprungsbebauungsplan "Zwischen der Bundesbahn, der projektierten BAB Reiskirchen - Montabaur und der Bundesstraße 277" wird mit dem vorgelegten Entwurf flächengleich überplant.

Mir liegt jedoch nur der fast flächengleiche Bebauungsplan Nr. 6 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet-Südwestlich der B 277", 1. Änderung aus der damaligen Beteiligung (Schreiben vom 22.03.1985, Stadt Wetzlar) zum Vergleich vor.

#### EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT AUFGRUND FACHGESETZLICHER REGELUNGEN

##### Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr [§§ 1,123 BauGB]

##### Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über die bestehenden Einmündungen der Stadtstraßen *Neuer Weg* und *Dillstraße* an die



Hessen Mobil	Telefon: 02771/840-0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Moritzstraße 16	Fax: 02771/840-300	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 500 500 00
35683 Dillenburg		UST-IdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/226/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

freie Strecke der L 3376 zu erfolgen. Die L 3376 sollte im Bebauungsplan bezeichnet werden.

**1.6.1**

Auf Höhe der Einmündung *Neuer Weg* ist die Landesstraße bereits mit einem Linksabbiegestreifen aus Richtung Aßlar sowie mit einem Linksabbiegestreifen aus Richtung Kernstadt jeweils zum Plangebiet ausgestattet.

Ich gehe davon aus, dass sich infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Neuer Weg" kein andersartiges oder wesentlich höheres Verkehrsaufkommen auf der L 3376 einstellen wird.

**1.6.2**

**Berücksichtigung der Belange des ÖPNV** [§ 1 BauGB, § 1 ÖPNV-Gesetz]  
Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer (nahe Ortslage, gebietsseitiger Fuß-/Radweg entlang der L 3376) ist gegeben. In der Begründung sollte noch auf die Erschließung mit dem ÖPNV eingegangen werden.

**Zugangs- und Zufahrtsverbot** [§ 19 HStVG]  
Es gilt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet auf die L 3376. Dies ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ dargestellt.

**1.6.3**

Im Bereich der bestehenden Einmündungen *Neuer Weg* und *Dillstraße* sollte die Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ aus Gründen der Verkehrssicherheit auch im Verlauf der Eckausrundungen angebracht werden. Die "Einfahrtbereiche" an sich, sind entsprechend zu kennzeichnen.

**1.6.4**

**Bauverbot** [§ 9 FStVG, § 23 HStVG]  
Die A 480 wird am östlichen Ende des Plangebiets auf einem Brückenbauwerk geführt. Stützpfiler dieses Brückenbauwerks stehen auf dem Grundstück Flur 5, Nr. 100/8 umgeben von dem Grundstück Flur 25, Nr. 100/8. Eigentümerin ist jeweils die Bundesrepublik Deutschland. **Die Grundstücke sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen!**

Das Plangebiet grenzt außerdem im Norden an die freie Strecke der L 3376.

**1.6.5**

Entlang der A 480 bzw. entlang der L 3376 gelten in einem 40,00 m bzw. 20,00 m breiten Streifen jeweils ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 60,00 m bzw. 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt.

Beide Zonen sind im Bebauungsplan unter Bezug auf die noch einzutragenden **gebietsseitigen** Fahrbahnrande darzustellen. Die Signatur "Fahrbahnrand" im Bebauungsplan sollte dazu auf ihre Richtigkeit überprüft werden.

Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist nicht gleichbedeutend mit der Baugrenze gemäß Hessischer Bauordnung. Sie ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (Umfahrten, Überdachungen, Stellplätzen, Garagen, Lagerflächen, usw.) freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Die im Bebauungsplan eingetragene Baugrenze ist daher jeweils auf die Grenzen genehmigter baulicher Anlagen zurückzunehmen. Auf die Zulässigkeit von Ausnahmen [§ 9(8) FStVG, § 23(8) HStVG] in begründeten Einzelfällen weise ich für künftige Baugenehmigungsverfahren hin.

Zu 1.6.1:

Die Kennzeichnung der L 3376 wird im Bebauungsplan ergänzt.

Das vorliegende Änderungsverfahren dient primär dem Ausschluss von einzelnen Nutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, wie z. B. Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Es ist somit mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der Planung zu rechnen.

Zu 1.6.2:

In die Begründung zum Bebauungsplan wird eine Aussage zum ÖPNV aufgenommen.

Zu 1.6.3:

Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird im Bereich der Eckausrundungen ergänzt. Auf eine gesonderte Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten entlang der inneren Erschließungsstraße wird verzichtet, da die Einfahrten keine Auswirkungen auf die Landesstraße haben.

Zu 1.6.4:

Eine Herausnahme des Flurstückes Nr. 100/8 der Flur 5 (Brückenpfiler) aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist wenig zweckdienlich, da in diesem Fall der Ursprungsbebauungsplan weiterhin seine Gültigkeit besitzt. In diesen Fall müsste der alte Bebauungsplan aufgehoben werden, was ein eigenständiges Planverfahren mit allen Verfahrensschritten darstellt. Dies ist ein unverhältnismäßig hoher Planungsaufwand. Stattdessen wird nun der Brückenpfiler als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu 1.6.5:

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone werden in den Bebauungsplan eingetragen, gleichzeitig wird die Baugrenze unter Berücksichtigung des genehmigten Gebäudebestandes an die Bauverbotszone angepasst.

## Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung erforderlich, auch wenn der zugrundeliegende Bebauungsplan unter meiner Mitwirkung zustande kam.

### 1.6.6

Dabei ist unbeachtlich, ob bzw. wo ein Bauherr die Unterlagen zum Bauvorhaben gemäß Hessischer Bauordnung vorzulegen hat. Die Zustimmung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement ist vom Bauherrn in jedem Fall einzuholen. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die textliche Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich!

Die Zustimmung zu einem Antrag wird in Aussicht gestellt, sofern die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 480 und auf der L 3020 nicht beeinträchtigt werden und Ausbauabsichten oder die Straßengestaltung nicht behindert werden. Sie kann mit Auflagen versehen werden.

Für bauliche Anlagen, die keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, tritt an die Stelle der Zustimmung meine Genehmigung, die hier zu beantragen ist.

### **Verkehrssicherheit** [§ 4 FStrG, § 47 HStrG]

### 1.6.7

Geplante und bestehende Gehölze dürfen das Lichtprofil und die Sichtbeziehungen auf der L 3376, im Bereich der bestehenden Einmündungen sowie auf dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg nicht einschränken.

Sträucher und freiwachsende Hecken haben mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 2,00 m zum Rand der Straßenentwässerung (bei Fehlen zum Fahrbahnrand) einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen, die einen artgemäßen Stammdurchmesser von 8 cm und mehr ausbilden, sind die *Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme* (RPS, Ausgabe 2009) zu Abständen (Pflanzpunkt - Fahrbahnrand  $\geq$  6,50 m) und zu Schutzplanken zu beachten.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3376 gelangen.

### 1.6.8

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A 480 und auf der L 3376 führen. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen.

Erforderliche Wegweiser sind gemäß der StVO auszuführen. Sie bedürfen der vorherigen Zustimmung der Polizei und von Hessen Mobil sowie der Anordnung der Verkehrsbehörde.

### **Pflanzgebote** [§§ 910, 1004 BGB, §§ 2, 28 HStrG]

Die Bepflanzung des Straßenkörpers bleibt dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Sie kann in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde zu Lasten der Stadt erfolgen.

### FACHLICHE STELLUNGNAHME

#### **Straßenplanungen**

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

### Zu 1.6.6:

Ein Hinweis auf die Zustimmungspflicht innerhalb der Baubeschränkungszone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Zu 1.6.7:

Ein Hinweis zur Verkehrssicherheit im Hinblick auf geplante und bestehende Gehölze wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der weiteren vorgetragenen Hinweise wird nochmals betont, dass mit der vorgelegten Planänderung primär die Zulässigkeit von Nutzungen geregelt werden soll. Es sind keine umfangreiche Neuansiedlungen oder bauliche Veränderungen aufgrund der Planänderung zu erwarten.

### Zu 1.6.8:

Eine Festsetzung zur Ausgestaltung der Beleuchtung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Immissionsschutz**

Bezogen auf den derzeitigen Stand, gehen möglicherweise erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von Verkehrsemissionen der A 480 und der L 3376 in das Plangebiet im vollen Umfang zu Lasten der Stadt.

Unter der Maßgabe, dass meine Forderungen und meine Hinweise berücksichtigt werden, habe ich keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Neuer Weg", 1. Änderung.

Ich bitte die Stadt, mir nach Verfahrensende das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis für mein Archiv zu übersenden.

Die Unterlagen sind Voraussetzung zur Bearbeitung künftiger Vorgänge für Bauherren im Bereich des Plangebietes (Private, Kommune, Ver-/ Entsorgungsunternehmen) und für die weitere Zusammenarbeit mit der Stadt.

Auch ist nur so nachvollziehbar, wie meine Stellungnahme letztlich in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dirk Peter



PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR IAL	
D.G.: 25. APR. 2013	
STADTPLANUNG	SOB:
GESCH.-ZL.	HAUPTVERW.
SS	SS
z.Hd. Fr. Struhalla	SS
HOCHBAU	SOB:
HOCHBAU	HOCHBAU

DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt/Main • Camberger Strasse 10 • 60327 Frankfurt/Main

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
z.Hd. Fr. Struhalla  
Ernst Leitz Strasse 30

35573 Wetzlar

DB Services Immobilien GmbH  
Camberger Strasse 10  
60327 Frankfurt/Main  
www.deutschebahn.com/dbsimm

Michael Stahl  
Telefon 069 265-41383  
Telefax 069 265-41379  
michael.stahl@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-FFM I 1 Sta

TÖB-FFM-13-8875

## Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“, 1. Änderung  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.7. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom  
19.04.2013

19.04.2013

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar. Bebauungsplan Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ 1. Änderung.  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. Halbsatz Baugesetzbuch BauGB.  
1. Änderung des Bebauungsplanes „Heimersrech“ der Ortsgemeinde Gau Bickelheim**

### Plangebiet an der DB Strecke 2651

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ in Wetzlar, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken.

#### 1.7.1

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hermannstein Nr. 6 „Gewerbegebiet Neuer Weg“ der Stadt Wetzlar, darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 2651 nicht gefährdet werden. Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahn-

#### Zu 1.7.1:

Die Bahnanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bonifer  
Dr. Petra Johnen

**1.7.2**

betrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

**1.7.3**

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

**1.7.4**

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen notwendig, so muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

**1.7.5**

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 KV Bahnstromfreileitungen wird vorsorglich hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

Niederlassung Frankfurt

  
i.V. Trobisch

  
i. A. Stahl

Zu 1.7.2:

Die Hinweise auf bestehende Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Bahnanlage werden zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Änderungsverfahren dient primär dem Ausschluss von einzelnen Nutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, wie z. B. Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die Nutzungen sind teilweise seit mehreren Jahrzehnten vorhanden.

Zu 1.7.3:

Die vorgelegte Planänderung dient primär der Regelung von gebietsunverträglichen Nutzungen, es sind keine umfangreichen baulichen Maßnahmen aufgrund der Planänderung zu erwarten. Gleichwohl wird ein Hinweis auf die Auflagen bei Erdarbeiten in Bereich möglicher Leitungstrassen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 1.7.4:

Der Hinweis zur Ausgestaltung der Werbeanlagen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 1.7.5:

Der Hinweis wird berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.