

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB**

Inhalt:

- 1.1 Eheleute Katzenmayer und Strauch sowie Herr H. Strauch,
Niederschrift vom 27.06.2013
- 1.2 Regierungspräsidium Gießen,
Schreiben vom 24.06.2013
- 1.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen,
Schreiben vom 17.06.2013
- 1.4 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2 Wasser- und Bodenschutz,
Schreiben vom 19.06.2013
- 1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH,
Schreiben vom 19.06.2013
- 1.6 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill,
Schreiben vom 27.06.2013
- 1.7 Hessen Archäologie, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege,
Schreiben vom 03.06.2013

NIEDERSCHRIFT

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
- Stellungnahme von
Frau Heidi Katzenmayer, wohnhaft Talstraße 3, Naunheim,
Herrn Stefan Strauch, wohnhaft Talstraße 3, Naunheim sowie
Herrn Helmut Strauch, wohnhaft Waldgirmeser Straße 37, Naunheim

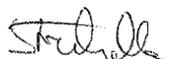
Eheleute Frau Katzenmayer und Herr Stefan Strauch sowie Herr Helmut Strauch sprachen am 27.06.2013 im Planungs- und Hochbauamt, Sachgebiet Stadtplanung, vor und gaben Folgendes zur Niederschrift:

Frau Katzenmayer ist Eigentümerin des Grundstückes Talstraße 3 in Naunheim. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Kochsgarten“. Dieser wird zurzeit geändert mit dem Ziel des Ausschlusses von Einzelhandel im Gewerbegebiet. Innerhalb ihres Gebäudes besteht ein Einzelhandelsgeschäft mit den Sortimenten Angelbedarf, Tiernahrung und Tierbedarf.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung stellt nach Ansicht der Vortragenden einen Eingriff in ihr Eigentum dar, da künftig keine Sortimentsumstellungen oder Erweiterungen ihrer Verkaufsfläche mehr möglich seien. Über eine reine Bestandserhaltung des Einzelhandels seien keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr für ihren Einzelhandelsbetrieb gegeben. Sie sehen darin eine erhebliche Minderung des Wertes ihres Grundstückes bzw. ihres Gebäudes.

Sie bitten, die Planung dahin gehend zu ändern, dass entweder für ihr Grundstück weiterhin Einzelhandel im Hinblick auf Sortimentsumstellungen oder -erweiterungen möglich ist oder dass ihr Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen wird. Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² seien in ihrem Sinne ausreichend. Des Weiteren wäre dann eine Vermietung ihrer bestehenden Wohnungen - in dem Gebäude besteht eine Betriebsinhaberwohnung sowie eine Betriebsleiterwohnung - an nicht an den Betrieb gebundene Personen möglich.

1.1.1


Struhalla

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 Eheleute Katzenmayer und Strauch sowie Herr
H. Strauch, Niederschrift vom 27.06.2013

Zu 1.1.1

Die Anregung der Eheleute Katzenmayer und Strauch auf Festsetzung ihres Grundstückes als Mischgebiet wird nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist im Ursprungsbebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser besitzt seit dem 14. Mai 1971 Rechtskraft. Es handelt sich somit um ein seit über 40 Jahren gewerblich genutztes Grundstück; unter dieser Maßgabe wurde das Grundstück von den Eheleuten Katzenmayer und Strauch auch erworben.

Anfragen auf Wohnnutzung wurden zuvor angelehnt mit der Begründung, dass eine Wohnnutzung nur in dem in § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Rahmen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig ist. Eine Umwidmung des Grundstückes zu einem Mischgebiet könnte sich negativ auf die benachbarten Gewerbebetriebe auswirken. Zurzeit gelten für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO privilegierten Wohnungen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete. Sofern das Grundstück als Mischgebiet festgesetzt wird, ändern sich die dort geltenden Richtwerte. Die Richtwerte eines Mischgebietes liegen deutlich unter denen eines Gewerbegebietes. Daraus können immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung entstehen.

Einzelhandel kann im Rahmen bestehender Baugenehmigungen – sofern vorhanden - weiter betrieben werden. Sortimentsumstellungen oder Erweiterungen von Verkaufsflächen sind nach der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht mehr möglich. Dies ist erklärte Zielsetzung der Raumordnung, verankert im Regionalplan Mittelhessen 2010. Die kommunale Bauleitplanung – so auch der Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“ - muss einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Kassel vom 10.09.2009 (Az.: 4 B 2068/09) nach dieser Zielsetzung angepasst werden.



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

35578 Wetzlar

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR	
26. JUNI 2013	
Geschäftszeichen:	III 31 - 61d 04/01 Naunheim-2-
Bearbeiter/-in:	Frau Josupeit
Telefon:	0641 303-2352
Telefax:	0641 303-2359
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	6103-NH-06, 1. Änd
Ihre Nachricht vom:	07.05.2013
Datum:	24. Juni 2013

III 31 - 61d 04/01 Naunheim-2-
Frau Josupeit
0641 303-2352
0641 303-2359
astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
6103-NH-06, 1. Änd
07.05.2013
24. Juni 2013

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13
BauGB

STELLUNGNAHME: 1.2 Regierungspräsidium Gießen,
Schreiben vom 24.06.2013

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Kochsgarten“ im Stadtteil Naunheim

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

Ihr Schreiben vom 07.05.2013, hier eingegangen am 21.05.2013

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 das Ziel 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen 2010 und wird ausdrücklich begrüßt.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.



Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

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

Gewässer, deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

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

Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281

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

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum folgende Altflächen befinden:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
532.023.070-001.142	Naunheim	R 3466080 H 5605150 Talstraße 9	Altstandort	Adresse/Lage überprüft (validiert)
532.023.070-001.068	Naunheim	R 3466130 H 5605180 Talstraße 13	Altstandort	Adresse/Lage überprüft (validiert)

Dieses stimmt mit den Angaben in der Begründung zum B-Plan, S. 7, Pkt. 3.4.1 überein.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altstandorte nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Deshalb empfehle ich, diese Altstandorte zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter mittels einer **historischen Nutzungsrecherche** (beprobungslose Erkundung

1.2.1

Zu 1.2.1

Die Altstandorte werden nun im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird eine Textfestsetzung aufgenommen, dass bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte ggf. weitere Maßnahmen (z. B. Recherchen, umwelttechnische Untersuchungen oder eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten) zu ergreifen sind, um mögliche Gefährdungen auszuschließen bzw. zu vermeiden.

/ Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen.

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

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 -KrWVG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser i. V., Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Zur o. g. Bebauungsplanänderung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht

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

1.2.2

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

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Meine Dezernate 51.1 Landwirtschaft und Dez. 53.1F Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

Zu 1.2.2

Der Hinweis auf das erloschene Bergwerksfeld wird berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Amt für Umwelt und Naturschutz
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 264-2013
Ihr Zeichen: Herr Thilo Klein
Ihre Nachricht vom: 27.05.2013
Ihr Ansprechpartner: Elisabeth Schaefer
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzer@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 17.06.2013

**Wetzlar,
Gemarkung Naunheim
Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 "Am Kochsgarten"
1. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.3.1

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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 Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten 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 Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Schreiben vom 17.06.2013

Zu 1.3.1

Der Hinweis auf mögliche Kampfmittel wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. **Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.** Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Elisabeth Schaefer



Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

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

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

Wetzlar		
20. JUNI 2013		
STADTPLANUNG		
BGL		
GESCH. ZH. - HAUSH. VERW. ST.		
SR		
SS		
SAN		
HOCHBAU		
BGL		
PLANUNG		
HAUSH. VERW.		
HAUSTECHN.		

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
Datum: 19.06.2013
Unser Zeichen: **23/2013-BEW-23-012**
Ansprechpartner(in): Herr Bastian
Telefon Durchwahl: 06441 407-1748
Telefax Durchwahl: 06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.: C 502
Telefonzentrale: 06441 407-0
E-Mail: manfred.bastian@lahn-dill-kreis.de
Internet: <http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom: **07.05.2013**
Ihr Zeichen: **6103-NH-06, 1. Änd.**
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: PBKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Bebauungsplan Naunheim Nr.6 'Am Kochgarten', 1.Änderung in Wetzlar, Gemarkung Naunheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kochgarten“ in Naunheim liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Diese Flächen liegen außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Im Zuge der Hochwasserrisikomanagementplanung werden auch Abflussereignisse untersucht, die über dem HQ 100 liegen. Erste Untersuchungen – die jedoch noch nicht amtlich bestätigt sind – zeigen, dass das Plangebiet bei diesen über dem HQ 100 liegenden Extremereignissen eingestaut wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtsgrundlage werden im Übrigen wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt.

Gegen den Entwurf der o.g. Bebauungsplanänderung bestehen im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Bastian

1.4.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2. Wasser- und Bodenschutz, Schreiben vom 19.06.2013

Zu 1.4.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist festzuhalten, dass das Plangebiet außerhalb des derzeit amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn liegt. Insofern ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf für die vorliegende Bauleitplanung.



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung

Postfach 2120

35573 Wetzlar

PLANNUNG		UNTERHALT		HAUSTECHN.	
25. JUNI 2013		2		2	
GEB. NR.		PARS. VERW.		ST.	
X 224		50		24	
PLANNUNG		UNTERHALT		HAUSTECHN.	

Ihre Referenzen

Ansprechpartner **Marc Haßler**
Durchwahl **+49 641 963 7195**
Datum **19.06.2013**
Betrifft **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**
Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.5.1

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Peter Wawretschka


i.A. Marc Haßler

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Telefon +49 6196 91-00, Telefax +49 6196 91-1199, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13
BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH,
Schreiben vom 19.06.2013

Zu 1.5.1

Der Hinweis auf die Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig erschlossenes und weitestgehend bebautes Gebiet. Die Bebauungsplanänderung dient ausschließlich der Regelung von Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Plangebietes. Baumaßnahmen an den Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.



Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill

PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT WETZLAR TAL	
EING: 28. JUNI 2013	
STADTPLANUNG	
GESCH-ZI.	
HOCHBAU	

Ass. Claudia Wagner
Recht | Fair Play
Recht, Handel, Dienstleistungen

Ihre Zeichen/Nachricht vom

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de
Telefon
06441 9448 - 1730
Fax
06441 9448 - 2730
Geschäftsstelle
Wetzlar

IHK Lahn-Dill • Postfach 14 63 • 35664 Dillenburg

Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Planungs- und Hochbauamt
Sachgebiet Stadtplanung
Herrn Schaub
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Wetzlar, den 27. Juni 2013

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung**

Sehr geehrter Herr Schaub,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir erkennen deutlich den Bedarf, das Plangebiet rechtskonform auszurichten und den Einzelhandel im Gewerbegebiet weitestgehend auszuschließen. Wir stimmen zu, keinen weiteren Einzelhandel zuzulassen sowie Vergnügungstätten auszuschließen. Allerdings sollte der bestehende Einzelhandel, der nach unseren Unterlagen noch in geringem Umfang vorhanden sein müsste, bis zur jeweiligen Betriebsaufgabe oder Standortverlagerung aus eigener Initiative, Bestandsschutz genießen.

1.6.1

Freundliche Grüße
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Ass. jur. Claudia Wagner

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Geschäftsstelle Dillenburg
Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg
Tel. (0 27 71) 842-0 | Fax (0 27 71) 842-5399

Geschäftsstelle Wetzlar
Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar
Tel. (0 64 41) 9448-0 | Fax 0 64 41 9448-5699

Geschäftsstelle Biedenkopf
Am Bahnhof 12-16 | 36216 Biedenkopf
Tel. (0 64 61) 9535-0 | Fax (0 64 61) 9595-1299

E-Mail info@lahndill.ihk.de
Internet: www.ihk-lahndill.de

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13
BauGB

**STELLUNGNAHME: 1.6 Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill,
Schreiben vom 27.06.2013**

Zu 1.6.1

Das Gebäude Talstraße 3 wurde 1980 mit Bauschein Nr. III/G-37/79 als Bürogebäude genehmigt. 1990 wurde ein Anbau für Büro- und Lagernutzung genehmigt, der jedoch nicht verwirklicht wurde. Darüber hinaus liegen der Stadt Wetzlar keine Unterlagen für eine bauordnungsrechtlich genehmigte Einzelhandelsnutzung vor. Nach Auskunft der Eigentümer besteht jedoch eine Genehmigung des Einzelhandels. In dem Gewerbekataster der Gewerbeaufsicht der Stadt Wetzlar ist Einzelhandel für Angel- und Tierbedarf verzeichnet.

Das Gebäude Talstraße 9 wurde als Halle für Kfz-Verwertung genehmigt. Heute ist dort ein Gewerbe für Lagertechnik vorhanden, welches Einzel- und Großhandel umfasst. Der Stadt Wetzlar liegen keine Unterlagen einer bauordnungsrechtlich genehmigten Umnutzung der Kfz-Werkstatt in Einzel- bzw. Großhandel vor. Großhandel ist auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung weiterhin zulässig. Inwieweit der Einzelhandel mit Lagern unter der Klausel der ‚weiterverarbeitenden Betriebe‘ fällt, ist ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Sofern die Eigentümer einen Nachweis über eine bauordnungsrechtliche Genehmigung des bestehenden Einzelhandels führen können, genießt dieser Bestandsschutz. Einzelhandel kann im Rahmen bestehender Baugenehmigungen – sofern vorhanden - weiter betrieben werden. Sortimentsumstellungen oder Erweiterungen von Verkaufsflächen sind nach der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht mehr möglich. Dies ist erklärte Zielsetzung der Raumordnung, verankert im Regionalplan Mittelhessen 2010. Die kommunale Bauleitplanung – so auch der Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“ - muss einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Kassel vom 10.09.2009 (Az.: 4 B 2068/09) nach dieser Zielsetzung angepasst werden.

hessen
ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
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 AL		
DING: 06. JUNI 2013		
STADTPLANUNG		
Bauherr: <i>Struhalla</i>		
Aktenzeichen		
Bearbeiter/in	Dr. Sabine Schade-Lindig	
	Bezirksarchäologie/Inventarisator	
Durchwahl	0511 6906-176	
Fax	0511 6906-137	
E-Mail	s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de	
Ihr Zeichen		
Datum	03.06.2013	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
hier: Trägerbeteiligung gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3,1. Alternative BauGB
Ihr Schreiben vom 07.05.2013, ihr Zeichen: 6103-NH-06, 1.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

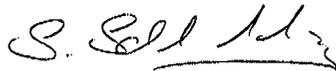
Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

1.7.1

„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. 0511 6906-131, Fax 0511 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Naunheim Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 1. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.7 Hessen Archäologie, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, Schreiben vom 03.06.2013

Zu 1.7.1

Ein Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird sowohl in die Begründung als auch in den Bebauungsplan aufgenommen.