Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

Bebauungsplan Nr. 288

„Bahnhof Wetzlar“

2. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 20.05.2015).

Wetzlar und Linden, den 01.06.2015

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

Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (14.04.2015)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (22.04.2015)
Deutsche Telekom Technik GmbH (11.05.2015)
EnergieNetz Mitte GmbH (22.04.2015)
Gasversorgung Lahn-Dill GmbH (05.05.2015)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (29.04.2015))
Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill (20.05.2015)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum (21.04.2015)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Denkmalpflege und Immissionsschutz (18.05.2015)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Infektionsschutz und Umweltmedizin (18.05.2015)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser- und Bodenschutz (11.05.2015)
Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar (20.05.2015))
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.04.2015)
Regierungspräsidium Gießen, Koordinierungsstelle (19.05.2015)
Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz (13.05.2015)
Wasserverband Kleebach (27.04.2015)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB

Einwender 1, 35578 Wetzlar (30.04.2015)
Einwender 2, 35578 Wetzlar (19.05.2015)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4571
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763
Bw: 3402 – 4571
BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org

Aktenzeichen	Bearbeiter/-in	Bonn,
Infra I 3 – 45-60-00/ IV	Herr Wyschka	14. April 2015

BETREFF **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes;**
hier: Stellungnahme
BEZUG Ihr Schreiben vom 09.04.2015 – Zeichen Adler/ Anders
ANLAGE - -

1. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück.

2. Genaue maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

3. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich, wenn im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten wird.

4. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

Im Auftrag

gezeichnet
Wyschka

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (14.04.2015)

Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die voraussichtlichen Gebäudehöhen nicht dazu geeignet sein werden, die Belange der militärischen Flugsicherung zu beeinträchtigen.

Mobility Networks Logistics

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

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

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

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

TÖB-FFM-15-11071/Fi

22.04.2015

Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" – 2. Änderung
Ihr Schr. vom 09.04.15 – Adler/Anders -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

1. **Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

   Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

2. **Oberleitung**
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.

3. **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausge-

...

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

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

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

DB Services Immobilien GmbH (22.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

DB Mobility Networks Logistics

schlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen

4. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

5. Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG
I.NPS 213
Herr Rätz
Mainzer Landstr. 201 - 203
60326 Frankfurt

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V. Aydin

i. A. Fischer

Deutsche Telekom Technik GmbH (09.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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

35440 Linden

Ihre Referenzen: Ihr Schreiben vom 09.04.2015
Ansprechpartner: Bettina Klose
Durchwahl: (0641) 963-7195
Datum: 11.05.2015
Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" – 2. Änderung

Sehr geehrter Herr Adler,

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

1. Im Planungsbereich befinden sich lediglich im südlichen Bereich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

2. Zur Versorgung des neuen Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

3. 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

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telekontakte: Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kniell (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), , Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

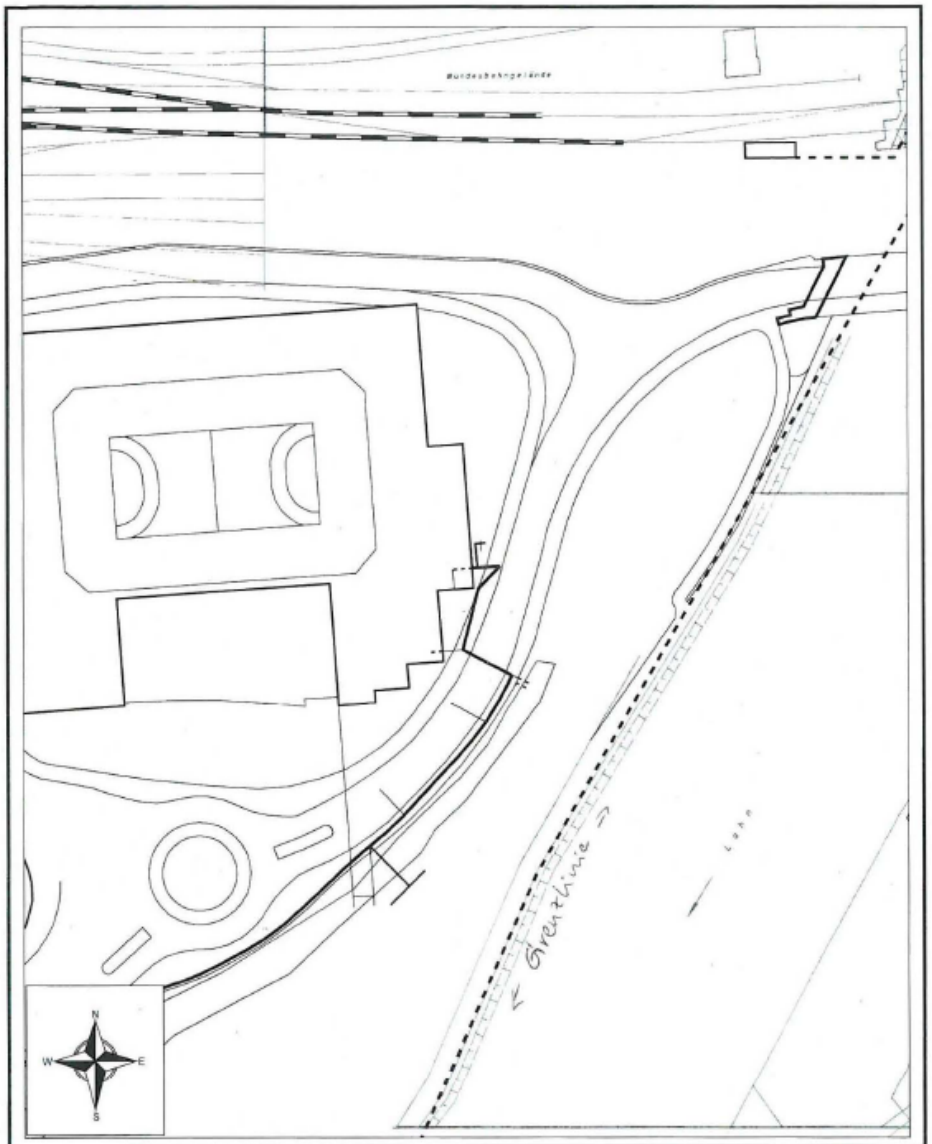
Mit freundlichen Grüßen

i.V. Peter Wawretschka

i.A. Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan

Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 09.04.2015



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest				
PTI	Fulda				
ONB	Wetzlar				
Bemerkung:		AsB	3, 4	BPl. "Bahnhof Wetzlar"	
		VsB	6441A	Sicht	Lageplan
		Name	Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Maßstab	1:1000
		Datum	11.05.2015	Blatt	1

EnergieNetz Mitte

EnergieNetz Mitte GmbH | Monteverdistraße 2 | 34131 Kassel

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

EnergieNetz Mitte GmbH
Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
www.EnergieNetz-Mitte.de

Netzregion Wetzlar/Marburg
Wilfried Meisel
Tel. +49 6441/9544-4464
Fax +49 6441/9544-2593
wilfried.meisel@energienetz-mitte.de

Vorsitzende des Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005 0000 4014 0000 06
BIC HELADEFF

22. April 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar", 2. Änderung
Ihr Schreiben vom 09. April 2015, Ihr Zeichen: (Adler/Anders)
Unser Zeichen: 135470

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich gibt es zur zur oben genannten Bauleitplanung keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

1. Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.

2. Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 20kV- und Fernmeldekabel) entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

3. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

4. 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.

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

6. An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH" in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

Ein Unternehmen der **EAM** Gruppe

EnergieNetz Mitte GmbH (22.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bauleitplanverfahren.

7. Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.

8. Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

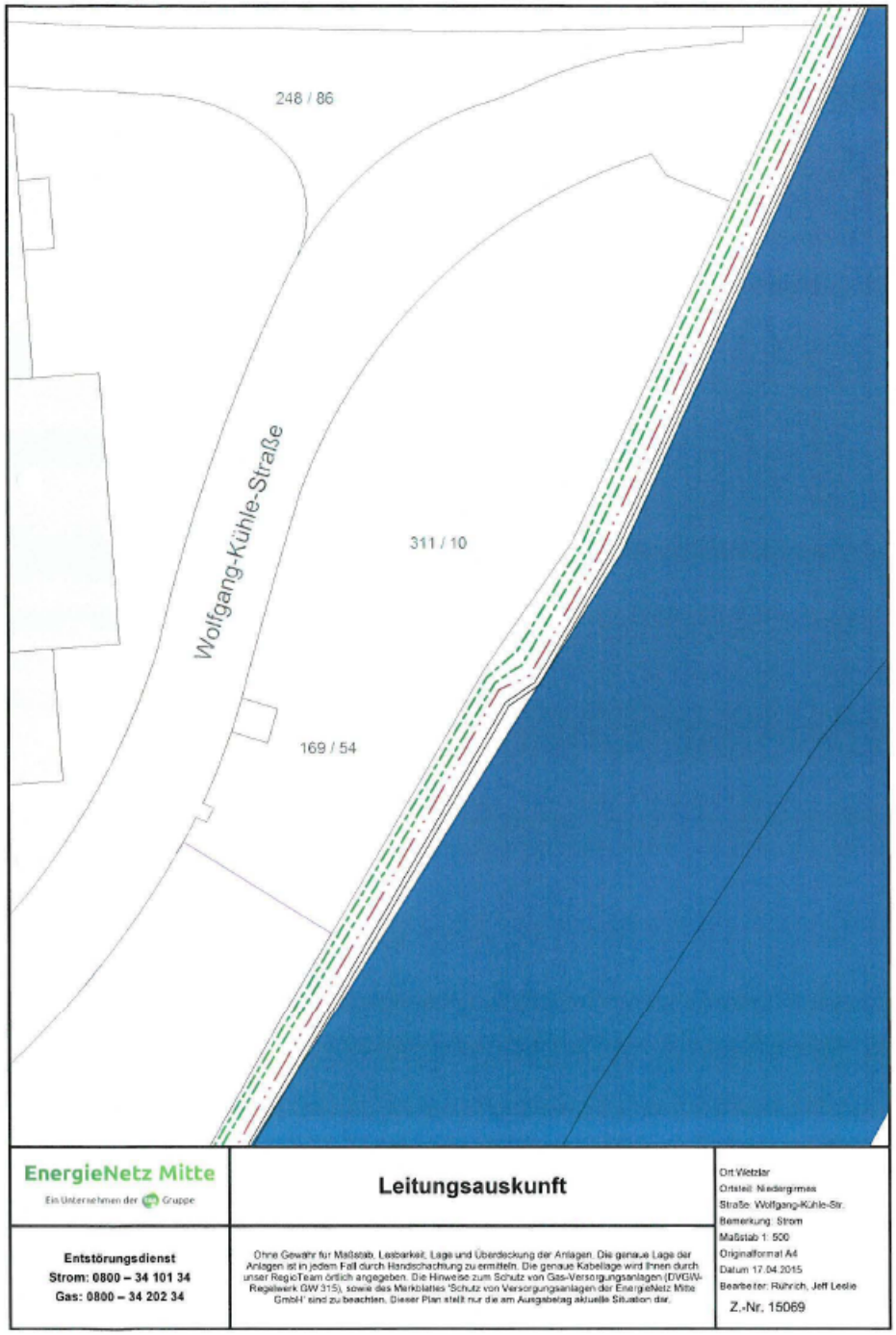
Freundliche Grüße

Meth i.A. Meisel

Anlage
Planunterlage Strom Nr. 15069

2 / 2

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Anlage zum Schreiben der EnergieNetz Mitte GmbH vom 22.04.2015

Gasversorgung Lahn-Dill GmbH

Gasversorgung Lahn-Dill GmbH - Postfach 2680 - 35536 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar
Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Telefax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
5. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" - 2. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. im Bereich des Bebauungsplanes sind eine HD-Gastransportleitung, eine Wasserleitung, die Gasdruckregelanlage Arena und mehrere 20 kV Kabel vorhanden. Soweit diese bei einer eventuellen baulichen Nutzung im Wege sind, müssen sie auf Kosten des Verursachers rechtzeitig und im Vorfeld umgelegt werden.

Bei Fragen ist Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh

cc: Herr Hofmann

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Detlef Stein · Vorsitzender Aufsichtsrat: Oberbürgermeister Wolfram Dette · Handelsregister Wetzlar HRB 1029
Bankverbindung: Sparkasse Wetzlar (BLZ 515 500 35) 27 003
Gasversorgung Lahn-Dill GmbH ist betriebsgeführtes Unternehmen der enwag energie- und wassergesellschaft mbH · SN: 020 226 42181 · UIN: DE 811412568

Gasversorgung Lahn-Dill GmbH (05.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (29.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

HESSEN

Eing. 30. APR. 2015

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

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

Aktenzeichen	34 c 2 - BE 5.2 Ar
Dst.-Nr.	0483
Bearbeiter/in	Sebastian Arens
Telefonnummer	02771/840-278
Telefax	02771/840-450
E-Mail	sebastian.arens@mobil.hessen.de
Datum	29. April 2015

B 49, L 3020, Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" - 2. Änderung
Offenlegung und Beteiligung der Behörden zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 09.04.2015, Az.: Adler/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

von mir zu vertretende straßenrechtliche, verkehrliche, straßenplanerische und straßenbauliche Belange werden durch die o.a. Bauleitplanung nicht nachteilig betroffen.

1. Ich weise allerdings darauf hin, dass Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement ausgeschlossen sind.

Vor dem beschriebenen Hintergrund habe ich keine Bedenken hinsichtlich der o.a. Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Sebastian Arens

Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de

Telefon: 02771/840-0
Fax: 02771/840-300
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Von: Saskia Kuhl [mailto:kuhl@lahndill.ihk.de]
Gesendet: Mittwoch, 20. Mai 2015 15:49
An: fischer@fischer-plan.de; kuhl@lahndill.ihk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt:	Wetzlar
Ortsteil:	Stadtteil Niedergirmes
Plan-Name:	Wetzlar: Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" - 2. Änderung
Name:	Kuhl
Vorname:	Saskia
Dienststelle 1:	IHK Lahn-Dill
Dienststelle 2:	
Strasse:	Am Bahnhof 12-16
PLZ / Ort:	35216 Biedenkopf
Telefon:	06461 9595-1220
E-Mail:	kuhl@lahndill.ihk.de

Kommentar:

1. Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem Bebauungsplan und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel haben wir keine Anregungen. Bei Planungen in der Nähe der B 49 sollte generell ein vierspuriger Ausbau mit Flächenninanspruchnahmen entlang der B 49-Trasse berücksichtigt und unmittelbar anliegende Grundstücke freigehalten werden. Freundliche Grüße, Saskia Kuhl

1

Industrie- und Handelskammer (IHK) Lahn-Dill (20.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Möglichkeit eines künftigen Ausbaus der Bundesstraße B 49 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt, zumal ein hinreichender räumlicher Abstand zwischen Straßenverlauf und Plangebiet gegeben ist.

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

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

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

23. APR. 2015

Fachdienst
Landwirtschaft

Datum:
2015-04-21
Aktenzeichen:
24.1-30.06.2 Bahnhof Wetzlar, Wetzlar-Niedergirmes
Ansprechpartner(in):
Herr Küthe
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1076
Gebäude Zimmer-Nr.:
B2 - 6
Telefonzentrale:
06441 407-1764
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
29.07.2014
Ihr Zeichen:
Adler/Anders

Hausanschrift:
Georg-Friedrich-Händel-Str. 5
Gewerbepark Spilburg
35578 Wetzlar

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

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

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

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

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" 2. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der vorliegenden Planung.

1. Um die Ersatzmaßnahme für die in Anspruch genommene Ausgleichsfläche bewerten zu können, bitten wir um Vorlage des Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Hessischen Landgesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Oliver Lauff

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Amt für den ländlichen Raum (21.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als Ersatz für die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes teilweise in Anspruch genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" – 1. Änderung von 2004 als Ausgleichsfläche M1 mit dem Entwicklungsziel Auenwiese festgesetzt wurde, werden insgesamt 26.819 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zugeordnet. Diese Ökokontomaßnahme ist als solche bereits anerkannt und wird der vorliegenden Planung lediglich zugeordnet. Die Ökokontomaßnahme selbst ist demnach auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und unterliegt mit ihrem Entwicklungsziel insofern auch nicht der bauleitplanerischen Abwägung.

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

19. MAI 2015

FD 23.1 Denkmalpflege und Immissionsschutz
Datum:
18.05.2015
Unser Zeichen:
23/2015-BLE-23-001
Ansprechpartner(in):
Frau Weber-Humrich
Telefon Durchwahl:
17 11
Telefax Durchwahl:
10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
C 621
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
heike.weber-humrich@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar'- 2. Änderung, Wetzlar, Niedergirmes
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

1. Die vorgelegten Pläne und Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken. Es sind keine Hinweise aufzunehmen.

Die Bereiche Denkmalschutz und Bauaufsicht liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Wetzlar.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Weber-Humrich

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Denkmalpflege und Immissionsschutz (18.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von: Jana Reichel [mailto:jana.reichel@lahn-dill-kreis.de]
Gesendet: Freitag, 15. Mai 2015 11:42
An: fischer@fischer-plan.de; jana.reichel@lahn-dill-kreis.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt:	Wetzlar
Ortsteil:	Stadtteil Niedergirmes
Plan-Name:	Wetzlar: Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" - 2. Änderung
Name:	Reichel
Vorname:	Jana
Dienststelle 1:	LDK, Abt. Gesundheit
Dienststelle 2:	FD Infektionsschutz und Umweltmedizin
Strasse:	Schlossstr. 20
PLZ / Ort:	35475 Herborn
Telefon:	06441 407 1618
E-Mail:	jana.reichel@lahn-dill-kreis.de

Kommentar:

1. Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises bestehen gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes aus ortshygienischer Sicht keine Bedenken. Hinweis: Sollte innerhalb des o.g. Bebauungsplan die geplante Hotelanlage an der Rittal-Arena umgesetzt werden, ist der zugehörige Bauplan im Rahmen der Baugenehmigung gemäß § 61 (1) HBO der Abteilung Gesundheit zur Stellungnahme vorzulegen. Mit freundlichen Grüßen i.A. gez. Reichel Hygieneinspektorin

1

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Infektionsschutz und Umweltmedizin (18.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

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

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Eing. 20. MAI 2015

26.2 FD Wasser- und Bodenschutz

Datum:
11.05.2015
Unser Zeichen:
26.2/2015-BE-23-001
Ansprechpartner(in):
Frau Röder
Telefon Durchwahl:
06441 407-22 30
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
C 502
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
ina.roeder@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
09.04.2015
Ihr Zeichen:
Adler/Anders
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07.30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar' - 2. Änderung in Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 251/1, 311/10

Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist im Hinblick auf die wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

1. **Wasserschutzgebiete**

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

2. **Gewässer**

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist im Entwurf des Bebauungsplanes richtig dargestellt.

Dabei sind die Planungsrechtlichen Festsetzung des B-Planes unter Punkt 3.3 „Überschwemmungsgebiet" einzuhalten. Besonders auf die Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 3 WHG wird hingewiesen. Im entsprechenden Antrag ist der Stauraumverlust und evtl. ein Gewinn zu bilanzieren.

Die vom RP Gießen ausgewiesene HQ 100 Linie sollte mit Höhenangabe in den Bebauungsplan übernommen werden.

Zur Planung von Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet verweisen wir auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, FD Wasser- und Bodenschutz (11.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Wasserschutzgebiete

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gewässer

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Von der Aufnahme der vom Regierungspräsidium Gießen ausgewiesenen HQ100-Linie in der Planzeichnung wird jedoch abgesehen, da weiterhin die einschlägigen Fachpläne maßgeblich sein sollen.

3. Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

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

4. 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.

5. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 WHG und § 37 HWG zu verwerten.
Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers von unkritischen Herkunftsbereichen vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Die ausgeprägte Hanglage des Planungsgebietes ist ebenfalls mit zu berücksichtigen.

Eine weitere Möglichkeit stellt die Einleitung in die Lahn dar. Die Einleitung kann im Hinblick auf die Regelungen des § 19, Abs. 1, Ziff. 2, des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als Gemeingebrauch angesehen werden, soweit keine nachteiligen Veränderungen des Wasserhaushalts zu besorgen sind.
Bei der Einleitung des Niederschlagswassers muss daher sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Gewässers infolge möglicher Verunreinigungen des Niederschlagswassers wirksam verhindert werden. Die Einleitung bedarf evtl. einer Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
Entwässerungsanlagen für Flächen, auf welchen eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu besorgen ist (Zufahrtstraßen, Verladeflächen, Verkehrsflächen etc.) sind daher an den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. Schmutzwasserkanal anzuschließen.

6. Bodenschutz

Für die bodenschutzrechtlichen Belange liegt die Zuständigkeit hier bei der Oberen Bodenschutzbehörde.
Wir weisen auf die grundsätzliche Berücksichtigung der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB hin.

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Ina Röder

- 2 -

Grundwasser

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

Bodenschutz

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWV
Verb. LDK u. Wz. Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str. 16, 35614 Aßlar

Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
Tel.: 06441 / 87301
E-Mail

ThomakaJ@forst.hessen.de

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Asslar, den 20.05.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar", 2. Änderung, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

1. **Ihr Schreiben vom 09.04.2015, Az.**
2. **Unsere Schreiben vom 07.03.2001, 21.07.2001 und 10.01.2004;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Naturschutzverbände des Lahn-Dill Kreises und der Stadt Wetzlar nehmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 wie folgt Stellung:

1. Gegen die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO2 Hotel) im unmittelbaren Auen- und Uferbereich der Lahn bestehen aus Sicht der Naturschutzverbände Bedenken.

2. Auch wenn das Gelände derzeit durch Aufschüttungen beeinträchtigt ist, sollte im Hinblick auf die gesetzlichen Regelungen des § 2 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG und § 1a Abs. 1 Nr. 4 HENatG auf eine bauliche Nutzung verzichtet werden.

3. Aus Sicht der Verbände wäre aus Gründen des Auen- und Retentionsraumschutzes eine Rücknahme der Aufschüttung und die Entwicklung eines standortgerechten Auenwaldes anzustreben.

4. Auf unserer Stellungnahme vom 07.03.200, 21.07.2001 und 10.01.2004 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörg Thomaka

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar (20.05.2015)

Beschlussempfehlungen

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

Die Stadt Wetzlar hat bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" im Bereich nördlich der Bundesstraße B 49 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung insbesondere des Forums Wetzlar und der heutigen Rittal-Arena sowie für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des gesamten Bahnhofsumfeldes geschaffen. Bereits im ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan sowie auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes war im Bereich westlich der Wolfgang-Kühle-Straße und östlich des Straßenverlaufs in Richtung der Lahn ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungs- und Kongresszentrum" festgesetzt.

Mit der Imoba Schröder GbR, Am Römerlager 29, 35633 Lahnau, besteht nunmehr ein konkreter Vorhabenträger, der an dem Standort die Errichtung einer entsprechend repräsentativen Hotelanlage plant. Da sich zwar das geplante Hauptgebäude innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet und bauplanungsrechtlich demnach bereits nach den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2004 zulässig wäre, aber die geplante Vorfahrt zum Eingangsbereich sowie die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage innerhalb einer bislang festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche M1 mit dem Entwicklungsziel Auenwiese) befinden, ist zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da sich der geplante Zufahrtsbereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn befindet und sich ab dem Fuß- und Radweg lahnseitig das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill" anschließt, bedarf es im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes einer besonderen Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Dezember 2014 eine Geländebegehung vorgenommen und im Januar 2015 durch eine gezielte Erfassung der gehölzbestandenen Bereiche ergänzt. Das Plangebiet setzt sich demnach aus einer zeitweilig als Parkplatz genutzten Ruderalfläche, einer großflächigen Brombeersukzessionsfläche mit nördlich vorgelagertem Krautsaum, einer Gebüschfläche (im Ursprungsbebauungsplan als Auenwiese mit randlichen Baumpflanzungen ausgewiesen) sowie dem asphaltierten Lahnradweg und einem schmalen Ufersaum zusammen. Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche von geringer bis mittlerer Wertigkeit (Ruderalflur, Gehölzsukzession, Einzelbäume). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der Kleinflächigkeit wertgebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu, sodass im Zuge der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Ein sich weiter südlich anschließender Baumbestand ist im Ursprungsbebauungsplan als GB (geschütztes Biotop § 23 HENatG) gekennzeichnet. Dieser bleibt von der vorliegenden Planung unberührt, erhebliche Auswirkungen sind aufgrund eines verbleibenden Pufferbereichs von über 20 m nicht zu erwarten. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zudem eine artenschutzrechtliche Bewertung der vorliegenden Planung vorgenommen. Das den Planunterlagen beiliegende Gutachten behandelt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung und der hierfür notwendigen Rodung von Bäumen und Gehölzen geschützte Arten betroffen sind. Hierbei wurde zunächst eine Vorauswahl gegebenenfalls betroffener Artengruppen vorgenommen. Während für die Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere aufgrund der geographischen Lage, der im Planungsraum vorhandenen Habitatstrukturen und der artspezifischen ökologischen Ansprüche keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu erwarten ist, stellen ausschließlich die Vögel eine solche potenziell betroffene Gruppe dar. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist daher während der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können demnach grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem gilt die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Als Ersatz für die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes teilweise in Anspruch genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004 als Ausgleichsfläche M1 mit dem Entwicklungsziel „Auenwiese“ festgesetzt wurde, werden darüber hinaus insgesamt 26.819 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zugeordnet, sodass auch der naturschutzrechtliche Ausgleich neu geregelt wird.

Der im Zuge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens im südlichen Bereich des Plangebietes zu erwartende Retentionsraumverlaust kann durch die geplante Errichtung einer Tiefgarage unter der Hotelanlage ohne weiteres ausgeglichen werden, da das Garagengeschoss offen und aufgeständert angelegt wird und im Hochwasserfall somit künftig als Retentionsraum dienen kann. Die diesbezüglich erforderlichen hydraulischen Berechnungen und Nachweise sind Gegenstand der Bauantragstellung und der Beantragung der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung. Die geplante Terrassenkonstruktion berücksichtigt mit der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten und mindestens einzuhaltenden Unterkante die HQ100-Linie, sodass sichergestellt werden kann, dass durch die Terrassenkonstruktion bei Hochwasserständen keine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange und der Belange des Hochwasserschutzes erfolgt. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden ferner die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes an den Verlauf des Überschwemmungsgebietes angepasst und demnach entsprechend zurückgenommen. Der Verlauf der Baugrenze folgt im südlichen Bereich nunmehr dem Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich schließlich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 sind insofern zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerke etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung jedoch der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, sodass diesbezüglich auch die zuständige Fachbehörde unmittelbar beteiligt ist.

Da die vorliegende Planung somit naturschutzfachlich vertretbar ist und in Einklang mit den artenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen gebracht werden kann, hält die Stadt Wetzlar nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der bisherigen Planung weiterhin fest, zumal es sich hierbei um eine städtebaulich erwünschte Ergänzung angrenzender Nutzungen auf einer hierfür bereits grundsätzlich vorgesehenen Fläche handelt.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 319-2015**
Ihr Zeichen:	Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom:	10.04.2015
Ihr Ansprechpartner:	Dieter Schwetzler
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail:	dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	21.04.2015

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Hinweise auf die Lage des Plangebietes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet in die Planunterlagen aufgenommen wurden, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.
Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

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

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Eing. 21. MAI 2015

Regierungspräsidium Gießen · Postfach 10 08 51 · 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/43-2014/9
Dokument Nr.:	2015/71385
Bearbeiter/in:	Anne Demandt i.V.
Telefon:	+49 (641) 303 2351
Telefax:	+49 (611) 327644362
E-Mail:	anne.demandt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	Adler/Anders
Ihre Nachricht vom:	9. April 2015
Datum	19. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 288 „Bahnhof Wetzlar"

Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nummer 3 i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 9. April 2015, hier eingegangen am 13. April 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

2. Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

3. Zur o.g. Bebauungsplanänderung fanden im Vorfeld Abstimmungsgespräche statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn und grenzt westlich an die Lahnparzelle an. Die Fläche des geplanten Hotelgebäudes wurde in der Vergangenheit aufgefüllt und liegt außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Diese

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

Regierungspräsidium Gießen, Koordinierungsstelle (19.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

aufgefüllte Fläche stellt das zukünftige Baufenster/Sondergebiet Hotel dar. Mit der jetzt vorgelegten 2. Änderung wird die alte Baugrenze korrigiert und liegt zukünftig auf der amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietsgrenze. Gemäß der Planung ist das zukünftige Hoteluntergeschoss (Parkdeck) bei Hochwasser vollständig einstaubar. Beides ist aus Sicht des Hochwasserschutzes zu begrüßen.

Für die Zuwegung des Hotels wird südlich der bebaubaren Fläche SO Hotel eine Zufahrtsrampe notwendig. Diese Rampe wird als Verkehrsfläche ausgewiesen, was nach Aussage des Dezernats 31- Bauleitplanung keine „Ausweisung eines neuen Baugebiets" im Sinne des § 78 WHG darstellt (vgl. Vermerk vom 10.02.2015).

Die geplante Terrasse wird oberhalb der HQ100-Linie angeordnet. Die textliche Festsetzung 1.3 lässt eine Überschreitung von im Mittel 10 m für die Terrasse über die festgesetzte Baugrenze hinaus zu. Eine Auskragung über den dort verlaufenden Rad- und Fußweg (Leinpfad) ist somit zulässig. Am Besprechungstermin vom 11.12.2014 wurde die Möglichkeit einer aufgehängten Terrasse besprochen, um Ständer im Lahnuferbereich zu vermeiden. Das Überschwemmungsgebiet wird bei dieser Variante nicht berührt.

Im Festsetzungspunkt 1.3 ist im Hinblick auf den Hochwasserschutz eine Höhe von 151,70 müNN für die Unterkante der Terrassenkonstruktion festgeschrieben. Diese Höhe gewährleistet einen Freibord gegenüber der Wasserspiegellage eines Abflussereignisses HQ100. Ich gehe davon aus, dass dieser Wert mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

Auf Grund des beschriebenen Sachverhaltes erfolgt mit dem vorgelegten Bebauungsplan keine Ausweisung von Baugebieten im amtlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Verbotsregelung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG finden daher keine Anwendung. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG wird seitens der Oberen Wasserbehörde nicht erforderlich. Für die Errichtung der baulichen Anlagen im Planungsraum ist jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde notwendig.

In den Planunterlagen wird auf den gesetzlichen Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG bzw. § 23 HWG hingewiesen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4219

4. Aus Sicht des Dezernates 41.3, Bereich „Kommunales Abwasser, Gewässergüte", bestehen gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

5. 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 keine entsprechenden Flächen befinden.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

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

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

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

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

7. Auf das Plangebiet wirken die unterschiedlichsten Geräuschemissionen ein. Die erste Änderung des ursprünglichen B-Planes war im Jahr 2004. Seitdem haben sich die Geräuschemissionen – sehr wahrscheinlich – verändert. Aufgrund der exponierten Lage – Schienenverkehr, Straßenverkehr und der Anlagengeräusche der Rittal-Arena – wird die Erarbeitung einer Geräuschimmissionsprognose für das Sondergebiet für erforderlich gehalten.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel. 0641/303-4519

8. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. nur das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

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

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

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

10. Die geplante Maßnahme liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Auenverbund Lahn-Dill" vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996 S. 4327) in der derzeit gültigen Fassung.
Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Der Schutz erstreckt sich zugleich auf die angrenzenden Hangwälder. Ebenso sollen die lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Zweck der Unterschutzstellung ist auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Raum zur ruhigen Erholung.
Die geplante Maßnahme stellt einen nicht unerheblichen Eingriff in das LSG „Auenverbund Lahn-Dill" dar, zumal die Durchgängigkeit mit der Uferbebauung bzw. der Ufergestaltung stark beeinträchtigt wird.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz II, Dez. ,43.2

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Da die geplante Hotelanlage als Sonderbau i.S.d. der Hessischen Bauordnung der Baugenehmigungspflicht und mithin das geplante Bauvorhaben der vollen bauaufsichtlichen Prüfung unterliegt, kann bezüglich der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange auf das dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren und den hier zu erbringenden schalltechnischen Nachweis verwiesen werden. Hierbei sind die unterschiedlichen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke und Vorgaben eingehalten werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Bebauungsplan zudem bereits festgesetzt, dass im Sondergebiet bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Rahmen der Bauantragstellung daher nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Bergaufsicht, Dez. 44

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

Maßnahmen, die den Schutzzielen des LSG „Auenverbund Lahn-Dill" entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerke etc., bedürfen gem. § 3 der LSVO der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.
Für umfangreichere Maßnahmen empfehle ich Ihnen, einen Antrag auf Entlassung aus dem LSG zu stellen.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546

11. Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Demandt i.V., Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Planungsrechtlicher Hinweis:

12. Mir ist bekannt geworden, dass für den Bebauungsplan wieder nur eine sogenannte „Hinweisbekanntmachung" in der „Wetzlarer Neue Zeitung" abgedruckt wurde.

Der Stadt Wetzlar wurde bereits mit Schreiben vom 31. März 2015 mitgeteilt, dass diese Vorgehensweise nicht die Voraussetzungen erfüllt, die § 3 Absatz 2 BauGB i.V.m. den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften an eine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung von Bauleitplanentwürfen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit stellt.

Diese Rechtsauffassung wird seitens meines Hauses weiterhin vertreten. Ich weise noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass dies für die Bauleitplanverfahren der Stadt Wetzlar zu beachten ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Demandt i.V.
Demandt i.V.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez.53.1

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Auffassung des Rechtsamtes der Stadt Wetzlar erfolgte die Bekanntmachung der Entwurfsoffenlegung jedoch gemäß der geltenden Hauptsatzung der Stadt Wetzlar sowie in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen.

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz
Postfach 10 04 20 · 56034 Koblenz

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Eing. 15. MAI 2015
Zur Bearbeitung

Wasser- und Schifffahrts-amt Koblenz
Schartwiesenweg 4
56070 Koblenz

Ihr Zeichen
Adler/ Anders

Mein Zeichen
3516SB3-213.2-303-La/Bebauungsplan Bahnhofstr., Wetzlar 2. Änderung

13.05.2015

Andreas Oberegger
Telefon 0261 9819-3311

Zentrale 0261 9819-0
Telefax 0261 9819-3155
wsa-koblenz@wsv.bund.de
www.wsa-koblenz.wsv.de

Stellungnahme zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 288, Wetzlar Bahnhofstraße (Hotel), bei Lahn-km 10,600 rechtes Ufer

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:
Freitext

1. Der vorgelegte Bebauungsplan umfasst in ihrem vorgesehenen Geltungsbereich auch bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV).
   Gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.
   Gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind Bundeswasserstraßen die Binnenwasserstraßen des Bundes, die dem allgemeinen Verkehr dienen. Zu den Bundeswasserstraßen gehören unter anderem auch bundeseigene Schleusen und die der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke.
   Diese im WaStrG getroffene Festsetzung ist eine Festsetzung im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB. Es ist somit lediglich eine nachrichtliche Übernahme der bundeseigenen Flächen der WSV in den angesprochenen Bebauungsplan möglich. Diese nachrichtlich übernommene Festsetzung kann Rechtswirkungen nur aus der ihr zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschrift, nämlich dem WaStrG, herleiten.
   Die Festsetzungen nehmen an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teil. Dies bedeutet, dass die jeweilige Stadt oder Gemeinde ihre Planungshoheit nicht auf die bun-

Seite 1 von 4

Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz (13.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

In die Planunterlagen zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 251/1 und 258/2 bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörflächen) umfasst. Darüber hinaus werden die unter der Ziffer 2 bis 20 vorgebrachten Hinweise, sofern für das vorliegende Bauleitplanverfahren relevant, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Zeichenerklärung wird dahingehend angepasst, dass die als Wasserfläche festgesetzte Gewässerparzelle der Lahn, wie angeregt, als „Bundeswasserstraße Lahn“ bezeichnet wird. Im Übrigen trifft der Bebauungsplan in dem angesprochenen Bereich der bundeseigenen Flächen ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen, die entsprechenden Nutzungen und wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen, sodass an den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen weiterhin festgehalten werden kann.

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

deseigenen Flächen der WSV ausdehnen kann.
Ich bitte daher die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße und der Zubehörflächen (landseitige Eigentumsgrenze der WSV) in dem Bebauungsplan vorzunehmen.
In der Zeichenerklärung ist diese Fläche als „Bundeswasserstraße Lahn" (§ 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz vom 02.04.68) zu bezeichnen.
Damit sind mögliche Kollisionen zwischen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und den Aufgaben der WSV ausgeschlossen.

2. Die Benutzung von Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist über einen Nutzungsvertrag zu regeln.
   Dazu sind beim WSA- Koblenz Antragsunterlagen und Lagepläne (möglichst als georeferenzierte Datei im Format .dwg oder .dxf) einzureichen.
   Dies gilt auch für temporär genutzte Flächen (z. B. Baustelleneinrichtungen usw.). Ansprechpartner ist Herr Krahe, Tel. 0261-9819 3342.

3. Die lichte Mindestdurchfahrtshöhe der geplanten Überbauung des Betriebsweges darf die lichten Durchfahrtshöhen der unmittelbar benachbarten Brückenbauwerke nicht unterschreiten.

4. Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass die WSV mit Fahrzeugen den Weg ungehindert zu Instandhaltungsarbeiten der Lahn, oder deren Uferbereiche, nutzen kann.

5. Der Betriebsweg der WSV ist an die Stadt Wetzlar verpachtet und wird von ihr als Radweg unterhalten.
   Eine geplante Überbauung des Radweges ist mit der Stadt Wetzlar daher abzustimmen.

6. Im Bereich des Betriebesweges sind verschiedene Versorgungsleitungen verlegt. Art und Lage hat der Antragsteller eigenverantwortlich festzustellen.

7. Es wird empfohlen, die Bauteile im Überschwemmungsgebiet der Lahn (z. B. Stützen) statisch auf den Anprall von Treibgut o. ä. zu berechnen.

8. An der Anlage dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen

Seite 2 von 4

Zu 2 bis 20: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

9. Bei der Errichtung, der Unterhaltung, der Wartung sowie beim Betrieb der Anlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten und die im Bauwesen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.

10. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, nachdem das Wasser- und Schifffahrtsamt sie abgenommen hat.
Die Abnahme ist beim Außenbezirk Wetzlar, Uferstraße , 35576 Wetzlar, Tel. 06441 44799-0 zu beantragen.

11. Alle wesentlichen Einzelheiten des Bauverfahrens für die Errichtung der Anlage, die zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Wasserstraße führen können, sind rechtzeitig vor der Ausführung unter Beteiligung der bauausführenden Firmen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzustimmen.

12. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Wasser- und Schifffahrtsamt mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt veranlasst daraufhin eine Bekanntgabe an die Schifffahrt.

13. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Vermessungspunkte, Hektometerzeichen oder Schifffahrtszeichen sind zu sichern.

14. Baubehelfe, die das Lichtraumprofil der Wasserstraße einschränken, sind an den der Schifffahrt zugewandten Außenkanten nach ober- und unterstrom durch rot-weiße Tafelzeichen - sogenannte Warnschraffen- zu kennzeichnen. Die Schraffenhöhe beträgt 25 cm, die Schraffenbreite 20 cm.
Die Tafelzeichen sind nachts und bei Sichtweiten unter 50 m zu beleuchten.

15. Baubehelfe, wie Spundwände, Rammpfähle oder ähnliches, sind nach Beendigung der Baumaßnahme restlos aus der Wasserstraße zu entfernen.

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

16. Es ist sicherzustellen, dass keine Gegenstände in die Wasserstraße gelangen können.
Falls Gegenstände in die Wasserstraße gelangen, ist dieses dem Wasser- und Schifffahrtsamt unverzüglich mitzuteilen.

17. Der Einsatz von Fahrzeugen und schwimmenden Geräten und sonstige Maßnahmen während der Bauzeit, die den Schiffsverkehr vorübergehend beeinträchtigen könnten, bedürfen der vorherigen Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes.

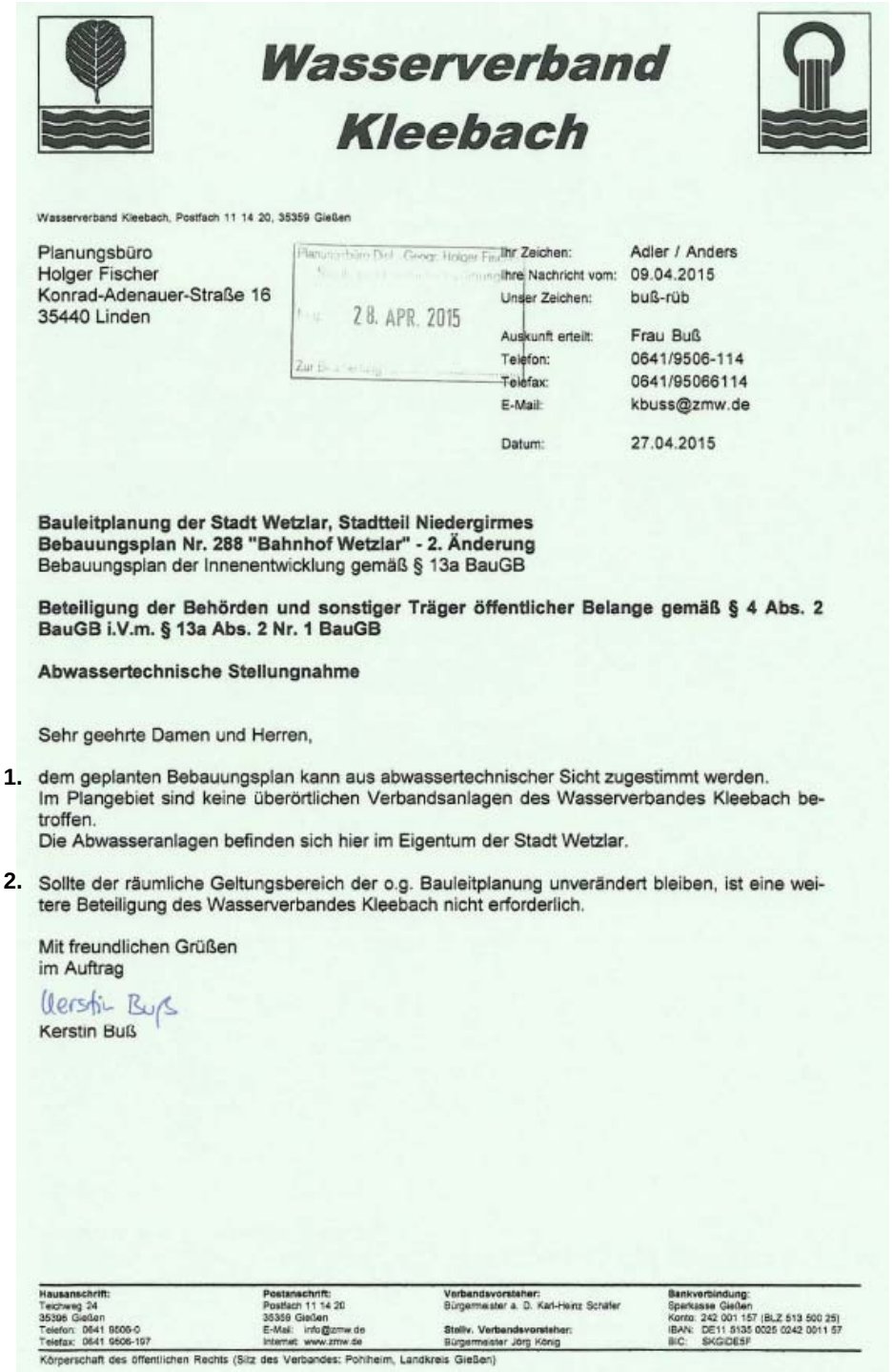
18. Dem Wasser- und Schifffahrtsamt ist der für den Betrieb der Anlage verantwortliche Beauftragte schriftlich mitzuteilen. Jede Änderung ist ebenfalls schriftlich mitzuteilen.

19. Es dürfen keine Stoffe in die Wasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Wasserstraße beeinträchtigen.

20. Jede geplante Änderung der Anlage, des Betriebes oder der Benutzung ist rechtzeitig vor der Durchführung dem Wasser- und Schifffahrtsamt schriftlich anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andreas Oberegger



Wasserverband Kleebach

Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

28. APR. 2015

Ihr Zeichen:	Adler / Anders
Ihre Nachricht vom:	09.04.2015
Unser Zeichen:	buß-rüb
Auskunft erteilt:	Frau Buß
Telefon:	0641/9506-114
Telefax:	0641/95066114
E-Mail:	kbuss@zmw.de
Datum:	27.04.2015

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" - 2. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. dem geplanten Bebauungsplan kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.
   Im Plangebiet sind keine überörtlichen Verbandsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen.
   Die Abwasseranlagen befinden sich hier im Eigentum der Stadt Wetzlar.
2. Sollte der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unverändert bleiben, ist eine weitere Beteiligung des Wasserverbandes Kleebach nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Kerstin Buß

Hausanschrift: Teichweg 24, 35396 Gießen, Telefon: 0641 9506-0, Telefax: 0641 9506-197
Postanschrift: Postfach 11 14 20, 35359 Gießen, E-Mail: info@zmw.de, Internet: www.zmw.de
Verbandsvorsteher: Bürgermeister a. D. Karl-Heinz Schäfer
Stellv. Verbandsvorsteher: Bürgermeister Jörg König
Bankverbindung: Sparkasse Gießen, Konto: 242 001 157 (BLZ 513 500 25), IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57, BIC: SKGIDE5F
Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

Wasserverband Kleebach (27.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 30.4.2015

Stadt Wetzlar
- Stadtplanung -
Neues Rathaus

per E-Mail <planungs-hochbauamt@wetzlar.de>

2. Änderung des Bebauungsplans 288 Bahnhof Wetzlar Stadtteil Niedergirmes
- Bedenken und Anregungen -

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. am 22.4.15 habe ich den Entwurf des Bebauungsplans im Rathaus eingesehen.
Als Bürger, der sich am Entstehungsprozess des ISEK beteiligt hat (vgl. zuletzt meine schriftliche Stellungnahme vom 14.12.11 und deren Ergänzung vom 30.3.12), habe ich Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Sie beziehen sich nicht auf das geplante Hotel selbst, das ich auf diesem lärmbelasteten Grundstück und in Nähe der Rittal-Arena für vernünftig halte.

2. Mir geht es vor allem um die Festsetzungen, die eine bauliche Nutzung fast bis an die Wasserkante der Lahn ermöglichen. Auch wenn es sich 'nur' um eine Überbauung mit einer "aufgeständerten oder hängenden Terrassenkonstruktion" handelt (Textliche Festsetzung 1.3), so kann der Investor sowohl den 3 m tiefen nordöstlichen Randstreifen des öffentlichen überregionalen Fuß- und Radweges ("Private Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün") auf einer Länge von fast 47 m (85% von 55 m) in 2,40 m Höhe mit einer Hotelterrasse überbauen, sondern auch den Fuß- und Radweg selbst und sogar noch zusätzlich den anschließenden Uferstreifen von 4 m Tiefe, der im Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill" liegt.

3. Das halte ich für einen zu weitreichenden Eingriff in den Naturraum der Lahn und eine nicht mehr vertretbare Abweichung von den Leitlinien des ISEK. Dieses weist - natürlich in vergröberter Form - an mehreren Stellen auf die Bedeutung des Flussraumes hin, zum Beispiel auf:

- Seite 16: "Vernetzung mit dem regionalen Projekt Lahnpark"
- Seite 33: "Attraktive Flusslandschaft"
- Seite 47: Berücksichtigung der "großen ökologischen Bedeutung der Flussauen"
- Seite 57: "Wichtigkeit und Beliebtheit der Lahn als Natur- und Erholungsraum"
- Seite 58: "Entwicklung der Flussräume ... Gestaltung (muss) subtil auf die jeweiligen Standorte abgestimmt sein."
- Seite 70: "Hochwertige Grünbereiche am Wasser"
- Seiten 70+71: - Abb. 122 - Der Geländeschnitt Bahnhofstraße-Mauritiusgelände zeigt deutlich im Detail den Abstand, den jede neue Bebauung zur Lahn hin einhalten sollte.

4. Auf Seite 4 der Begründung des Bebauungsplans zeigt eine Zeichnung des Architekten, dass die Südostseite des Hotels inclusive Terrasse die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche des BP 288 aus Sicht des Investors nicht überschreiten wird. Es stellt sich die Frage, warum dieses Bild in die Begründung aufgenommen wurde, wenn sich der Bebauungsplan nicht an dieser Lösung orientiert, sondern den harten Eingriff durch die Hotelterrasse fast bis unmittelbar an den Fluss gestattet. Das wird den Freiraum an dieser Stelle optisch viel zu stark einengen und keinen Platz mehr lassen zum Beispiel für eine Baumreihe auf dem Uferstreifen. Ein derart weitgehendes Zugeständnis zur Nutzung

Einwender 1, 35578 Wetzlar (30.04.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geplante Terrassenkonstruktion war zwischenzeitlich auch bereits Gegenstand der politischen Beratung und wurde seitens des Investors und Architekten entsprechend vorgestellt und erläutert. Im Ergebnis wird eine Willenserklärung des Investors zur baulichen Gestaltung der Terrasse abgegeben, da die Stadt Wetzlar die Planung zwar grundsätzlich unterstützt, aber natürlich an einer qualitätvollen Ausgestaltung unter Berücksichtigung insbesondere der naturschutzfachlichen und verkehrsplanerischen Belange interessiert ist und dies in Kenntnis der konkreten Planung gesichert werden soll. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung dient insofern der Festsetzung des maximal zulässigen Rahmens einer entsprechenden Terrassenkonstruktion im Sinne einer Angebotsplanung, sodass in der konkreten Planumsetzung ohne weiteres auch hinter dem zulässigen Rahmen zurückgeblieben werden kann. Zudem trifft der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zur baulichen bzw. architektonischen Ausgestaltung; dies obliegt vielmehr der konkreten Bauplanung und weitergehenden Abstimmung mit der Stadt Wetzlar. Seitens der zuständigen Fachbehörden wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Übrigen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzung geäußert. Jedoch kann angemerkt werden, dass die Festsetzung dahingehend angepasst wird, dass eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m statt bislang 2,40 m einzuhalten ist. Dies wird schließlich am höchstgelegenen Punkt des Radweges eingehalten, während der Radweg zum Teil tiefer liegt, sodass der Mindestabstand überwiegend über 2,50 m liegt.

öffentlicher Flächen für private Zwecke, und sei es auch 'nur' in der +1-Ebene, darf aus meiner Sicht dem Bauherrn des Hotels seitens der Stadt nicht gemacht werden.

5. Als Kompromiss wäre allenfalls denkbar, die Terrasse in der Tiefe nur bis an die nordwestliche Begrenzung des Fuß- und Radweges zuzulassen, so dass dieser nicht überdeckt würde. Um eine lange, harte Kante zum Wasser hin zu vermeiden, sollte die Terrasse aus einer leichten Stahlkonstruktion mit Holzbelag sowie einem transparenten Geländer hergestellt werden. Um die 47 m lange Terrassenkante zur Lahn hin gefälliger erscheinen zu lassen, könnte man sie mindestens zweimal durch z. B. 6-8 m breite Öffnungen unterbrechen oder ihr vielleicht eine geschwungene Form geben.

6. Zum Schluss eine Anregung für den Investor: Die Terrasse sollte über eine Treppe vom Fuß- und Radweg aus erreichbar sein, um während der Saison für Wanderer und Radfahrer auf dem überregionalen Radweg ein gastronomisches Angebot durch das Hotelrestaurant zu ermöglichen. Nach heutiger Ausgabe der WNZ Seite 18 "erfreut sich der Lahn-Radweg wachsender Beliebtheit. 50.000 touristische Radler seien pro Jahr unterwegs." Kundschaft gäbe es demnach genug!

Abschließend bitte ich um Mitteilung, wie über meine Bedenken und Anregungen entschieden worden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Freiflächenplanes und mithin auch die geplante Terrassenkonstruktion in der Form, die durch die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung bauplanungsrechtlich als Angebotsplanung jedenfalls grundsätzlich ermöglicht werden soll. Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung dient, wie bereits dargelegt, der Festsetzung des maximal zulässigen Rahmens einer entsprechenden Terrassenkonstruktion im Sinne einer Angebotsplanung, sodass in der konkreten Planumsetzung ohne weiteres auch hinter dem zulässigen Rahmen zurückgeblieben werden kann. Zudem trifft der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zur baulichen bzw. architektonischen Ausgestaltung; dies obliegt vielmehr der konkreten Bauplanung und weitergehenden Abstimmung mit der Stadt Wetzlar.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird bereits entsprochen.

Eine direkte Verbindung der geplanten Terrasse mit dem Bereich des Radweges ist bereits vorgesehen und kann dem in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Ausschnitt des Freiflächenplanes entnommen werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zuwegung (privat)“ auch bereits entsprechend bauplanungsrechtlich gesichert.

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

Wetzlar, den 19.05.2015

Stellungnahme
zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB möchte ich als Wetzlarer Bürgerin Ihnen hiermit zum o.g. Planverfahren meine Anregungen bzw. Bedenken zur bisherigen Durchführung des Verfahrens mitteilen.

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 18.03.2015 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst und unter Punkt 2 beschlossen, dass von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden soll.

Nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigtem Verfahren ortsüblich bekannt zu machen „wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet."

Diese Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Bebauungsplanänderung fand nicht statt. Mit der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 08.04.2015 wurde zugleich die Beteiligung zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2, 1 Halbsatz BauGB bekanntgegeben, also zu einem weit fortgeschrittenem Verfahrensstand, dem in der Regel nur noch der Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung folgt.
Damit wurden die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erfüllt. Ein wesentliches Recht der Bürger auf eine frühzeitige Information, von dem regelmäßig auch eine Anstoßwirkung für die weitere Öffentlichkeitsbeteiligung zu erwarten ist, wurde verletzt.

Es ist zudem verwunderlich, warum auf die laufende Entwurfsoffenlage zu diesem prominenten Vorhaben nicht auf der Website der Stadt Wetzlar unter der Rubrik „Aktuelle Baumaßnahme & Planungen" hingewiesen wurde bzw. wird, während hingegen über die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Rotenberg" in Hermannstein informiert wird. Da in der Überschrift verkündet wird, dass dieser neue Service größere Baumaßnahmen und Planungen der Stadt Wetzlar vorstellt, erwägt die Auflistung aktueller Planungsthemen den Eindruck der Abgeschlossenheit, so dass der interessierte Leser nicht auf die Idee kommen wird, dass es weitere aktuelle Planungen und laufende Bürgerbeteiligungen in der Stadt geben könnte.

1

Einwender 2, 35578 Wetzlar (19.05.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB fand gemäß erfolgter Bekanntmachung in der Zeit von Mittwoch, 15. April 2015 bis einschließlich Dienstag, 19. Mai 2015 während der Dienststunden montags, dienstags, donnerstags und freitags von 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr und mittwochs von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr im Stadtbüro des Neuen Rathauses, Ernst-Leitz-Straße 30, statt. Bekanntgemacht wurde darüber hinaus, dass dort die Gelegenheit besteht, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Auskünfte zur Planung erteilte das Planungs- und Hochbauamt, um Terminvereinbarung wurde gebeten. Demnach erfolgte in der Bekanntmachung ein Hinweis i.S.d. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Das Baugesetzbuch beinhaltet indes keine Vorschrift, die einer zeitlich parallelen Durchführung einer solchen Unterrichtung und der formalen Entwurfsoffenlegung entgegensteht. Im Übrigen wird auf die Fehlerfolgenregelung des § 214 Abs. 2a Nr. 2 BauGB verwiesen, demnach selbst ein Unterbleiben eines solchen Hinweises in der Bekanntmachung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes unbeachtlich ist.

2. Erweiterung des Plangebietes in den unbeplanten Außenbereich

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird im Kapitel „1.4 Verbindliche Bauleitplanung" zum Geltungsbereich der 2. Planänderung folgendes ausgeführt:
„Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar" von 2004, im Zuge derer für den Bereich des Plangebietes bereits überwiegend Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel" sowie teilweise eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auenwiese" als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde."

Diesen Ausführungen folgt auf Seite 6 der Entwurfsbegründung eine Abbildung der Plankarte der 1. Bebauungsplanänderung.
Diese Plankarte zeigt, dass der Plangeltungsbereich der 1. Änderung westlich der Uferwegparzelle endete. In der 2. Bebauungsplanänderung wird das Plangebiet jedoch in den Ufer- und Wasserbereich der Lahn hin erweitert. Dieses bestätigt sich auch, wenn man die Abstände der Plangebietsgrenzen der 1. und 2. Bebauungsplanänderung (in der Übersichtskarte der Bekanntmachung vom 08.04.2015) zu dem, auf der gegenüberliegenden Seite der Lahn dargestellten Gebäude vergleicht.

Damit ist das o.g. Zitat aus der Begründung unrichtig und täuscht den interessierten, dieses lesenden Bürger.

Der für das Änderungsverfahren herangezogene § 13a BauGB ist ausschließlich für Maßnahmen der Innenentwicklung anzuwenden. Mit der Erweiterung des Plangebietes der 2. Änderung in den bisher unbeplanten Außenbereich, ist die Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens zweifelhaft, zumal hier planungsrechtlich Baurechte für eine Hotelterrasse mit Stützen lahnseits des Fuß- und Radweges, also innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill" geschaffen werden sollen (siehe textlichen Festsetzungen und „Darstellung des geplanten Bauvorhabens und Freiflächenplan" auf Seite 4 der Entwurfsbegründung).

3. Beeinträchtigung der Attraktivität des Lahnradweges und störender Eingriff in die Landschaft

Durch die geplante Überdeckelung des Ufer- und Lahntalradweges mit der geplanten Hotelterrasse auf einer Länge von rund 47 m und in einer Tiefe von bis zu 10 m wird die Attraktivität dieses Weges und Uferbereiches als Naherholungsraum für Wetzlarer Bürger stark beeinträchtigt werden. Der in der Plankarte festgesetzte Grünstreifen zwischen Baufenster und Weg wird keinesfalls als begrünt Fläche hergestellt werden können, da er in ganzer Tiefe von der Hotelterrasse überbaut sein wird.

Zwar soll mit einer lichten Höhe von 2,4 m die Funktionalität des, mit EU-Mitteln geförderten, Lahnradweges gesichert werden, aber dieses Bauwerk wird mit einer Fläche von fast 500m² in einer Höhe, die im heutigen Wohnungsbau als lichte Raumhöhe für einzelnen Wohnräumen gerade ausreicht, über dem Lahnufer lasten.
Dieses widerspricht dem Ziel der Lahnpark GmbH, die Radwegstrecke zwischen Gießen und Wetzlar weiter für das Radwandern zu optimieren.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt. Im Übrigen können im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, auch in geringem Umfang Flächen einbezogen werden, die bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich nach § 35 BauGB zu werten sind, zumal sich die eigentlichen Flächen des festgesetzten Sondergebietes vorliegend innerhalb des Geltungsbereiches der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden und demnach formal keine Baugebietsausweisung im Außenbereich erfolgt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geplante Terrassenkonstruktion war zwischenzeitlich auch bereits Gegenstand der politischen Beratung und wurde seitens des Investors und Architekten entsprechend vorgestellt und erläutert. Im Ergebnis wird eine Willenserklärung des Investors zur baulichen Gestaltung der Terrasse abgegeben, da die Stadt Wetzlar die Planung zwar grundsätzlich unterstützt, aber natürlich an einer qualitätvollen Ausgestaltung unter Berücksichtigung insbesondere der naturschutzfachlichen und verkehrsplanerischen Belange interessiert ist und dies in Kenntnis der konkreten Planung gesichert werden soll. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung dient insofern der Festsetzung des maximal zulässigen Rahmens einer entsprechenden Terrassenkonstruktion im Sinne einer Angebotsplanung, sodass in der konkreten Planumsetzung ohne weiteres auch hinter dem zulässigen Rahmen zurückgeblieben werden kann. Zudem trifft der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zur baulichen bzw. architektonischen Ausgestaltung; dies obliegt vielmehr der konkreten Bauplanung und weitergehenden Abstimmung mit der Stadt Wetzlar. Seitens der zuständigen Fachbehörden wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Übrigen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzung geäußert. Jedoch kann angemerkt werden, dass die Festsetzung dahingehend angepasst wird, dass eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m statt bislang 2,40 m einzuhalten ist. Dies wird schließlich am höchstgelegenen Punkt des Radweges eingehalten, während der Radweg zum Teil tiefer liegt, sodass der Mindestabstand überwiegend über 2,50 m liegt.

4. Bedeutungs- und Funktionsverlust der Altstadt

Eine Attraktivierung des Quartiers im Umgriff der Bahnhofstraße und eine Stärkung der Stadt Wetzlar als Kongressstandort, durch den Neubau eines Hotels an der Rittal-Arena, sind nachvollziehbare und sinnvolle Ziele der Stadtentwicklung.

Allerdings ist damit einhergehend zu befürchten, dass der Bedeutungs- und Funktionsverlust der historischen Altstadt als kulturelles und touristisches Zentrum weiter befördert wird. Mit der geplanten Auslagerung der Stadtbibliothek aus der Altstadt und der endgültigen Aufgabe des großen Veranstaltungssaales im Stadthaus am Domplatz, werden künftig wichtige Impulse für die Belebung der Altstadt fehlen.
Das geplante großformatige Hotelangebot an der Rittal-Arena wird in Konkurrenz zu den bestehenden kleineren und teilweise familiär geführten Hotels in der Altstadt treten.
Es ist zu vermuten, dass durch die Ergänzung des Hotels- und gastronomischen Angebots die Rittal-Arena als Kongressstandort ausgebaut wird, dadurch aber die Nachfrage nach der deutlich kleineren Stadthalle mit dem Wetzlarer Hof als Veranstaltungs- und Tagungsort abnehmen wird, so dass deren Bewirtschaftung erschwert und der Stadthallenbetrieb letztlich höherer Zuschüsse bedürfen wird.

Ich bitte Sie höflichst um eine Benachrichtigung über die Behandlung meiner Anmerkungen.
Für Ihre Mühe danke ich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Wetzlar wird jedoch im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung im Ergebnis keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Angeboten im Bereich der Altstadt gesehen, zumal im Nahbereich der Rittal-Arena eine sinnvolle Ergänzung bereits bestehender Nutzungen erfolgen wird und hinsichtlich der konkreten betrieblichen Ausgestaltung der Hotelanlage bisherige Angebotslücken im Stadtgebiet geschlossen werden können.