

Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“
2. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 12.04.2019).

Wetzlar und Linden, den 23.09.2019


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (08.04.2019)
enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH (13.03.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (11.04.2019)
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill (11.04.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (12.04.2019)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (12.04.2019)
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (18.04.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.03.2019)
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz (01.04.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (01.04.2019)
Avacon Netz GmbH (12.03.2019)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (08.04.2019)
EnergieNetz Mitte GmbH (12.03.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (28.03.2019)
Handwerkskammer Wiesbaden (14.03.2019)
Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (12.03.2019)
Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill (19.03.2019)
Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen (11.03.2019)
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (25.03.2019)
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht (03.04.2019)
Magistrat der Stadt Aßlar (12.03.2019)
Magistrat der Stadt Gießen (13.03.2019)
Magistrat der Stadt Solms (05.04.2019)
PLEdoc GmbH (22.03.2019)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (14.03.2019)
TenneT TSO GmbH (11.03.2019)
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (10.04.2019)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.03.2019)

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

Baumeister Rechtsanwälte, Königsstraße 51-53, 48143 Münster, Herr RA Schäper-
klaus in Vertretung [REDACTED]
[REDACTED] (07.06.2019)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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



Ihre Referenzen **Ihr Schreiben vom 08.03.2019**
Ansprechpartner **Bettina Klose, PTI 24**
Durchwahl **(0641) 963-7195**
Datum **08.04.2019**
Betrifft **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 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 entlang der Randzonen hochwertige Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, sowie TK-Linien zur Versorgung einzelner Gebäude, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
2. Für die geplanten Neubauten werden voraussichtlich auch neue Hausanschlüsse erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eventuell baulichen Veränderungen ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Wir bitten, uns bei dem weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Wawretschka

i.A.

Bettina Klose

Anlage: 1 Lageplan

Hausanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE 1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)
Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (08.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

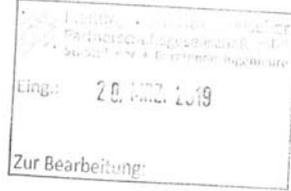
Anlage zum Schreiben Telekom Technik GmbH





enwag • energie- und wassergesellschaft mbH • Postfach 2680 • 35536 Wetzlar

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



Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar

Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Vincenzo Licari/ef
Durchwahl 1 70
vincenzo.licari@enwag.de
13. März 2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes
Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, - 2. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 8. März 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. im Bebauungsplan sind Strom-, Gas- und Wasserleitungen vorhanden. Soweit diese bei einer eventuellen baulichen Nutzung im Wege sind, müssen sie auf Kosten des Verursachers rechtzeitig und im Vorfeld umgelegt werden.
2. Sind Baumpflanzungen oder ähnliches vorgesehen, so sind diese im Bereich unserer Versorgungsleitungen gem. dem DVGW Regelwerk GW 125 zu planen.

Wenn Sie Fragen haben, ist Herr Licari gerne für Sie da.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbH

cc Herr Hofmann

enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH (13.03.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Die Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Wa - 34 c 2

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH Städteplaner + Beratende Ingenieure	Bearbeiter/in Kilian Wagner Telefon (02771) 840 270 Fax (02771) 840 450 E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de
Eing.: 15. APR. 2019	Datum 11. April 2019
Zur Bearbeitung:	

B 49, L 3053, Stadt Wetzlar Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße", 2. Änderung [Entwurf 03/2019]
Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfahren [§ 13a (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 08.03.2019, Az.: Adler / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans soll in Wetzlar ein Urbanes Gebiet, ein Kerngebiet und Verkehrsflächen ausgewiesen werden, um ein Innenstadtkernquartier einer neuen Entwicklung mit Wohn-, Geschäfts- und Freizeitflächen zuzuführen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die städtische Spinnereistraße und weiter an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3053 *Gloelstraße* sowie die B 49 vorgesehen.

Sollten infolge des Bebauungsplans an der Rampe der B 49 Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen. Innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Landstraße ist die Stadt Wetzlar als Straßenbausträger gem. § 41 HStrG selbst zuständig.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer ausreichend erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung gegeben.

2. Entlang der freien Strecke der B 49 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt.



Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (11.04.2019)

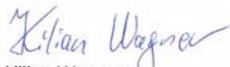
Beschlussempfehlungen

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

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Als Bezugslinie ist der plangebietsseitige Fahrbahnrand der Rampe der B 49 anzunehmen, da diese als freie Strecke der Bundesstraße zu werten ist.
4. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Die Baugrenze ist auf die Bauverbotszone abzustimmen.
5. Zu genehmigungs- und anzeigespflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.
6. Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 führen.
7. Maßnahmen gegen Emissionen der B 49 sind Sache der Gemeinde.
8. Werden meine Hinweise berücksichtigt, habe ich keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 "Bahnhofstraße".
9. Ich bitte die Gemeinde, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und nach Verfahrensende eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis zu übersenden. Den Plan und die Begründung erbitte ich auch als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Kilian Wagner

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung entsprochen.

Der Verlauf der straßenrechtliche Bauverbotszone und der daran anschließenden Baubeschränkungszone war bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung wurde als Bezugslinie der plangebietsseitige Fahrbahnrand der Rampe zur Bundesstraße B 49 zugrunde gelegt.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da in den Planunterlagen bereits entsprechende Hinweise auf die einschlägigen straßenrechtlichen Regelungen enthalten sind und der Verlauf der Baugrenzen mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches der Bestandsbebauung Bahnhofstraße 24 A bis D hinter dem Verlauf der Bauverbotszone zurückbleibt.

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 7 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill

Ass. jur. Claudia Wagner
stellv. Abteilungsleiterin
Recht | Fair Play
Recht, Handel, Dienstleistung

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Planungsbüro Holger Fischer
Dipl.-Georg. Julian Adler
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Ihre Zeichen / Nachricht vom

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de
Telefon
+49 6441 9448-1730
Fax
+49 6441 9448-2730
Geschäftsstelle
Wetzlar

Wetzlar, 11. April 2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung

Sehr geehrter Herr Adler,
sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir freuen uns, dass die Stadt Wetzlar das Areal rund um die Bahnhofstraße mit vielen zusammenhängenden Schritten aufwertet und zu einem einheitlichen Konzept führt. Dieser Prozess wurde bereits durch das Innenstadtentwicklungskonzept Wetzlar (ISEK) in 2012 angestoßen. Die Bahnhofstraße war in diesem Prozess nach unserer Ansicht zu dieser Zeit das Quartier mit dem meisten Handlungsbedarf und hat sich mit den bisherigen Maßnahmen gut entwickelt.
Mit dem Standort „Lahnhof“ ist eine weitere wichtige Grundstücksfläche in den Blick gerückt. Der Lahnhof hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend negativ entwickelt und ist überwiegend durch Leerstände geprägt. Die Neugestaltung der Grundstücksfläche „Lahnhof“ ist daher für das Areal rund um den Bahnhof und insgesamt für die Stadt wichtig und bietet eine gute Möglichkeit der Aufwertung sowie Wohnen in sehr guter Innenstadtlage in der Stadt zu etablieren.
Wir erkennen daher das Bedürfnis der Stadt der Neuordnung an sowie attraktive Wohnangebote in der Innenstadt in direkter Lahnnahe zu platzieren.
2. Allerdings haben wir Sorge den etablierten und erfolgreichen Einzelhandel, der derzeit noch im Lahnhof gewerblich tätig ist, zu verlieren und zwar aus dem gesamten Stadtgebiet von Wetzlar.

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Hainstraße 103 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill (11.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

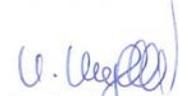
Nach dem Erwerb des Lahnhof-Areals wurden vom neuen Eigentümer in Abstimmung mit den städtischen Ämtern verschiedene städtebauliche Konzeptionen erarbeitet. Aus diesem gemeinsamen Abstimmungs- und Planungsprozess ist aus der erarbeiteten Vorzugsvariante ein konkreter städtebaulicher Entwurf entstanden, der die bisherigen Vorstellungen und Ziele zur weiteren Entwicklung des Lahnhof-Areals aufgreift und architektonisch sowie in Verbindung mit einer zugehörigen Freiraumplanung weiterentwickelt und konkretisiert.

3. Schon in unserer Stellungnahme zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt haben wir darauf hingewiesen, dass wir diesen etablierten Einzelhandel im Konzept vermissen. Er ist unberücksichtigt geblieben.
4. In dem vorliegenden Bebauungsplan lassen die textlichen Festsetzungen zu „Urbanes Gebiet“ und „Kerngebiet“ nicht zweifelsfrei erkennen, ob der am Standort bestehende Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.
Wir gehen davon aus, dass der Verkauf von erotischem Warensortiment nur in Verbindung mit Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgeschlossen werden soll. Hier möchten wir auf eine eindeutige Formulierung hinwirken, z.B.:
„... die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments **in Verbindung mit Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter** ...“
Diejenigen, die mit dem Bebauungsplan - vielleicht auch nur flüchtig – in Berührung kommen, sollten dennoch unmissverständlich und zweifelsfrei erkennen können, dass der Ausschluss nur in der Summe zutreffen soll.
Dies haben wir schon in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 3. Änderung vom 21.04.2016 an die Stadt Wetzlar bemerkt.

Sollte allerdings mit der Nutzungseinschränkung gemeint sein, dass der Verkauf von erotischem Warensortiment schon allein ausgeschlossen ist, ist diese Festlegung zu eng und wird von uns abgelehnt.

5. Wir wünschen uns, bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wird, dass der Einzelhandel im Lahnhof an einem Alternativstandort Platz findet und auch ein deutliches Zeichen der Stadt, den Branchenführer und erfolgreichen Facheinzelhandel nicht aus dem Stadtgebiet verlieren zu wollen. Uns ist dabei durchaus bewusst, dass die Flächenkapazität und zugelassenen Möglichkeiten für einen alternativen Standort begrenzt sind.
Der massive Strukturwandel im Einzelhandel hat zur Folge, dass der stationäre Handel an Fläche verliert und immer weniger alleine die Aufgabe des Innenstadtgestalters und Frequenzbringers übernehmen kann, wie ganz maßgeblich in allen Jahren zuvor. Daher sind die Kommunen gefordert, nicht nur gute Rahmenbedingungen zu schaffen, sondern darüber hinaus um den stationären Einzelhandel zu werben. Expansionen von Filialisten und Neugründungen von inhabergeführten Geschäften sind rückläufig. Es ist eine Bereicherung und Chance für die Stadt, dass das modere und wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmen mit einem stationären Geschäft in der Innenstadt bleiben möchte. Daher gilt es jetzt, den erfolgreichen Einzelhandel zu unterstützen und nicht zu verlieren.

Freundliche Grüße



Ass. jur. Claudia Wagner

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35570 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Hainstraße 103 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.hk.de | www.ihk-lahndill.de

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht nur für die Umsetzung des geplanten Vorhabens, sondern für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung im Bereich des Lahnhof-Areals zwischen der Bahnhofstraße im Westen sowie dem Verlauf des Lahnuferweges und dem Gewässerverlauf der Lahn im Osten geschaffen werden. Hierdurch wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung auf Flächen mit einer hohen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung geleistet.

Der Bebauungsplan setzt dabei entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 entlang der Bahnhofstraße auch künftig Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zwar wird für den Bereich des Lahnhof-Areals ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, die bestehende Bebauung und Einzelhandelsnutzung entlang der Bahnhofstraße wird jedoch bauplanungsrechtlich über die Festsetzung als Kerngebiet auch künftig gesichert. Mithin wird der im Bereich des Plangebietes etablierte Einzelhandel nicht verdrängt, sondern im Wesentlichen an der Bahnhofstraße konzentriert. Im Übrigen schließt der Bebauungsplan die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht aus. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für den Bereich des Lahnhof-Areals über die bisherige Festsetzung als Mischgebiet grundsätzlich keine darüber hinaus gehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestand, zumal der Katalog zulässiger Nutzungen im Mischgebiet im Wesentlichen den auch im Mischgebiet zulässigen Nutzungen entspricht. Im Zuge der vorliegenden Planung wird nur im Sinne einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und sonstigen einschlägigen Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Die angesprochene textliche Festsetzung zum Ausschluss von allen Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, stellt bewusst nicht auf eine Verbindung zwischen Verkauf einerseits und einschlägiger Darbietungen oder Handlungen ab, sondern umfasst beide Nutzungen jeweils auch für sich genommen. Angesichts der in den Planunterlagen umfassend dargestellten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofsquartiers wird nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Festsetzung mit der getroffenen Formulierung festgehalten.



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

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
Datum: 12.04.2019
Unser Zeichen: 26/2019-BEW-23-006
Ansprechpartner(in): Herr Craß
Telefon Durchwahl: 06441 407-2215
Telefax Durchwahl: 06441 407-1065
Gebäude Zimmer-Nr.: D3.133
Telefonzentrale: 06441 407-0
E-Mail: karl-heinz.crass@lahn-dill-kreis.de
Internet: http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom: 08.03.2019
Ihr Zeichen: Adler / Gerhard
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

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (12.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da der Verlauf des gesetzlichen Gewässerrandstreifens bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurde und in den Planunterlagen bereits entsprechende Hinweise auf die einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen enthalten sind. Im Übrigen wird der räumliche Geltungsbereich nur randlich knapp vom Verlauf des gesetzlichen Gewässerrandstreifens tangiert. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ fest.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung entsprochen.

Da seitens der zuständigen Oberen und Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht des Hochwasserschutzes Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung geäußert wurden, wurden im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins am 06.05.2019 mit Vertretern der Oberen Wasserbehörde, des Dezernates Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen, des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar und dem beauftragten Planungsbüro die wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung und die Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen erörtert.

Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 402 'Bahnhofstraße' - 2. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes, Flur-Flurstück 12-54/10, 12-54/11, 12-54/12, 12-54/13, 12-54/14, 12-54/15, 12-54/16, 12-54/17, 12-54/18, 12-54/19, 12-58/3, 12-155/3, 12-155/4, 12-155/5, 12-155/6, 12-157/6, 12-157/7, 12-157/8, 12-169/19, 12-169/21, 12-169/24, 12-169/29, 12-169/35, 12-169/40, 12-169/41, 12-169/42, 12-662/157

Bauherr: Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasserschutzgebiete, Gewässer

Bearbeiterin: Frau Köhler, Tel.: 06441 407-1748

zu dem o.g. Vorhaben ist im Hinblick auf die wasserschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

Gewässer

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an die Lahn an. Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist im Entwurf des Bebauungsplanes richtig dargestellt.
- Aufgrund der Gewässernähe ist gemäß §23 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Freihaltung einer Gewässerrandstreifens von 5 m im Innenbereich, 10m im Außenbereich erforderlich.
- Die Regelungen zum Hochwasserschutz (2.5 der textlichen Festsetzungen) aus dem rechtskräftigen B-Plan 1. Änderung sind nicht übernommen worden. **Dies ist nachzuholen (unter Beachtung der geänderten Gesetzesgrundlage). Dabei sind die Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen auch wieder grafisch darzustellen.**

4. Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehene 15 m breite Bauverbotszone und die daran anschließende 15 m breite Baubeschränkungszonen wurden im damaligen Verfahren in verschiedenen Terminen mit den Wasserbehörden (OWB/UWB) abgestimmt. Diese Regelung findet nach wie vor unsere Zustimmung. Grundlage für diese Festsetzungen ist das Gutachten vom 31.07.2012 erstellt durch Fugro Consult GmbH, welches im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erstellt worden ist (hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar). Dieses besitzt auch für vorliegendes Änderungsverfahren weiterhin Gültigkeit.

Eventuell ist eine Neuberechnung erforderlich, da sich die Planung zur 1. Änderung verändert hat. Dies ist zu prüfen.

Eine Zustimmung kann erst nach Ergänzungen der Unterlagen erfolgen.

Wasserschutzgebiete

5. Die Gebiete liegen weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

Bearbeiter: TAR Diwisch, Tel.: 06441 407-1743

Grundwasser

6. Nach der Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 9, S. 32 muss im gesamten Planungsgebiet mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen muss daher grundsätzlich die Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen unterstellt werden.

Der Verweis auf die gesetzlichen Regelungen beim Aufschluss von Grundwasser gemäß den textlichen Festsetzungen (Ziffer 3.11) ist nicht ausreichend.

In die textlichen Festsetzungen ist daher folgende Anforderung aufzunehmen:

1. Unter Bezugnahme auf § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind die geplanten Bauvorhaben und insbesondere die zur Errichtung von Bauwerken notwendigen Wasserhaltungsmaßnahmen rechtzeitig, mindestens einem Monat vor Beginn der Arbeiten, der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn Dill-Kreises anzuzeigen und ggf. die Notwendige Zustimmung / Zulassung zu beantragen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

7. Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Abwasser

8. Nach den Ausführungen unter Ziffer 9 S. 31, der Begründung zum Bebauungsplan, erfolgt die Abwasserentsorgung für das Planungsgebiet durch bestehende Anlagen und durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

Wie aus der Begründung auch zu entnehmen ist sollen im Bereich des derzeit leer stehenden Gebäudes und des Planungsgebietes insgesamt 230 Wohnungen geschaffen werden. Außerdem wird eine Zunahme des Kfz-Verkehrs von 50 % prognostiziert.

Auf Grund dieser Angaben kann davon ausgegangen werden, dass in dem Planungsgebiet rd. **500 EW** angesiedelt werden sollen, womit eine deutliche Steigerung des Abwasseranfalls zu erwarten ist. Aussagen über die Leistungsfähigkeit der weiterführenden Abwasserkanäle und der nachge-

Als Ergebnis der Abstimmung wurden die hochwasserschutzbezogenen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Dies betrifft die zeichnerische Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und die bislang in Form von differenzierten sog. Bauverbots- und Baubeschränkungszonen im Bebauungsplan von 2013 enthalten waren, einschließlich der textlichen Festsetzung von entsprechenden Vorgaben zur (Un-)Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesen Bereichen. Die Festsetzungen wurden redaktionell an die konkrete Planung angepasst und inhaltlich mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt. Zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zur Ermittlung der konkreten Vorgaben an das geplante Bauvorhaben und der Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde vom Bauherrn zudem die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt, dessen Ergebnisse nunmehr in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Aufgrund der erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte daraufhin eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das hydraulische Gutachten wurde ebenfalls mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt und war als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Gegenstand der Entwurfsoffenlegung.

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan vor diesem Hintergrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser Flächen getroffen. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen differenzierter Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zum Hochwasserschutz. Hierbei wurden jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen jeweils ausgehend von der Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle keine einheitlichen Tiefen der einzelnen Flächen von 10,0 m und anschließend nochmals 5,0 m für die Bauverbotszone sowie von weiteren 15,0 m für die weiter anschließende Baubeschränkungszone vorgesehen, sondern die Flächen auf die Teilbereiche des Plangebietes bezogen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes Lahn (HQ 100) liegen.

schalteten Mischwasserentlastungsanlagen sind in den Planungsunterlagen nicht enthalten. **Die vorhandenen Angaben zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung für das Planungsgebiet sind daher völlig unzureichend und wesentlich zu ergänzen.**

In diesem Zusammenhang wird auf die vom HMUKLV im Juli 2014 veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ verwiesen. Die notwendigen Ergänzungen der Planungsunterlagen sind anhand dieser Arbeitshilfe auszuarbeiten und vorzunehmen.

Niederschlagswasser

9. Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers wird lediglich auf die bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen.

Das Gebot zur Verwertung von Niederschlagswasser am Entstehungsort führt im vorliegenden Fall jedoch zu erheblichen wasserwirtschaftlichen Bedenken. Eine Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser direkt in das Grundwasser ist wasserrechtlich unzulässig. Unter Berücksichtigung der hoch anstehend prognostizierten Grundwasserstände (s.o.: Grundwasser) muss angenommen werden, dass dieser Verweis daher zu wasserrechtlich unzulässigen Handlungen führt.

Auch im Hinblick auf die angegebene Steigerung des Kfz-Verkehrs und die damit einhergehende zusätzliche Verunreinigung des Niederschlagswassers auf den Verkehrswegen und Parkplätzen ist dieser Verweis bedenklich.

Eine Versickerung dieses Niederschlagswassers ist wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich nicht zulassungsfähig.

Selbst die Einleitung in die nahe gelegene Lahn kann nicht ohne eine ausreichende Vorbehandlung des Niederschlagswassers zugelassen werden. Die Errichtung entsprechender Vorbehandlungsanlagen mit einer Abflusssammelung auf 0,1 x Qr sind vor der Einleitung von Niederschlagswasser in die Lahn unumgänglich.

Auch hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers und die notwendigen Ergänzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die bereits genannte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ verwiesen.

Bodenschutz

10. Die Ausführungen zum Bodenschutz in Ziffer 1.7 S. 11, stellen ausschließlich auf die Verringerung der Inanspruchnahme neuer, zusätzliche Flächen ab.

Nach § 1 BBodSchG sind „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.“

Aussagen und Informationen hierzu, insbesondere eine Bewertung der im Planungsbereich vorhandenen Böden und der noch vorhandenen Bodenfunktionen fehlt gänzlich. Auch die durchaus positiv zu bewertende Entsiegelung von Flächen ist nur ansatzweise erwähnt.

Eine Umfassende Ergänzung der Planungsunterlagen zum Thema Bodenschutz unter Berücksichtigung und Beachtung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird für erforderlich gehalten.

Hierbei ist beachtlich, dass aufgrund von Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden in den letzten Jahren im Bereich der Inselstraße dort der Verlauf der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenze nicht mehr als gültig anzusehen ist. Im Rahmen des von der Fugro Germany Land GmbH erstellten Gutachtens „Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar“ vom 05.07.2019 mit hydraulischen Berechnungen sowie einer Einzelfallprüfung der Ergebnisse entsprechend § 78 WHG wurde unter anderem der tatsächliche Verlauf des Überschwemmungsgebietes ermittelt, der zwar im Wesentlichen dem Verlauf des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes folgt, aber im Nordosten des Plangebietes dahinter zurückbleibt. Als Grundlage für die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird daher die gutachterlich ermittelte, tatsächliche Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) zugrunde gelegt. Mit dem vorgenannten Gutachten wurde darüber hinaus der Nachweis der Unschädlichkeit des konkret geplanten Bauvorhabens im Bereich des ehemaligen Lahnhofes nach den Maßgaben des § 78 WHG geführt.

Insgesamt gehen im Zuge der geplanten Bauausführung rd. 643 m³ an Retentionsraum verloren. Dieses Volumen ist zur Erreichung der Unschädlichkeit des geplanten Bauvorhabens auszugleichen. Durch die unmittelbar an der geplanten Bebauung vorgesehene Abgrabung kann jedoch ein Zuwachs an Retentionsvolumen von rd. 722 m³ geschaffen werden. Damit wird der Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum mit rd. 80 m³ Überhang erreicht. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden sind durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten, da die eintretenden Veränderungen vor Ort praktisch nicht wahrnehmbar sind. Damit kann auch festgestellt werden, dass weitere Anlieger weder stromoberhalb noch stromunterhalb des Lahnhofes in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Als Ergebnis der diesbezüglichen Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde und der im Bebauungsplan auf der Grundlage des erstellten Fachgutachtens nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz kann den Belangen des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden. Im Übrigen bedarf es zur Umsetzung des geplanten Vorhabens im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, sodass neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der hochwasserschutzbezogenen Anforderungen und Vorgaben auch auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsebene weitergehende Vorgaben und Anforderungen berücksichtigt und umgesetzt werden können.

Altlasten/Bodenverunreinigungen

Bearbeiter: Herr Craß, 06441/407-2215

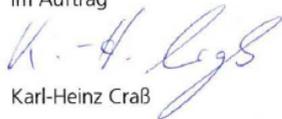
11. Im Fachinformationssystem FIS-AG ist unter der ALTIS-Nr. 532.023.070-001.200 ein Schadensfall auf Grund eines Unfalles mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Flurstück 155/6 registriert. Hiernach kam es am 06.09.1996 zu Ölaustritt aus einem Pkw. Die Bodensanierung ist abgeschlossen.

Zu möglichen Altlasten/Altstandorten auf den Grundstücken können wir leider keine Auskünfte erteilen. Wir weisen darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Altlastenbearbeitung nicht bei unserer Behörde, sondern beim Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen liegt.

Wir empfehlen Ihnen daher, sich an das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, Marburger Straße 91, 35396 Gießen zu wenden.

12. **Fazit:** Auf Grund der fehlenden Angaben zu den Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen sowie zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung im Planungsgebiet und den unzureichenden Angaben zum Bodenschutz kann der Änderung des Bebauungsplanes vorerst nicht zugestimmt werden

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Karl-Heinz Craß

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung entsprochen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung wurde ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8 und 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung entsprochen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung wurden diesbezügliche Ausführungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde das Ingenieurbüro Zick-Hessler seitens des Bauherrn mit der vertieften Vorprüfung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen und Anforderungen beauftragt; die Ergebnisse dieser Vorplanung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; die Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB kann demnach als gesichert gelten. Die Einzelheiten werden darüber hinaus im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens und der Erschließung festgelegt.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung entsprochen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung wurden weitergehende Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, im Rahmen dessen die im Zuge der vorliegenden Planung berühren Belange von Natur und Landschaft hinreichend dargestellt werden. Die Ausführungen in Kapitel 1.7 der Begründung zum Bebauungsplan stellen demgegenüber im Wesentlichen zunächst nur auf die Begründung der Planung vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 BauGB und der sog. Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ab.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung wurden unter Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vom zuständigen Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen und dem Umweltamt der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellten Informationen entsprechende Ausführungen und Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen und Beschlussempfehlungen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski

Durchwahl (0611) 6906-141

Fax (0611) 6906-137

E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen Adler/Gerhard

Ihre Nachricht 08.03.2019

Datum 12.04.2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 1. Alternative BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

- Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (12.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/34
Dokument Nr.: 2019/199965

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/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 8. März 2019

Datum 18. April 2019



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes
Bebauungsplan Nummer 402 „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 8. März 2019, hier eingegangen am 12. März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

1. Mit dem vorliegenden Planentwurf sollen Änderungen festgesetzt werden, von denen ein Teilbereich des rechtsgültigen B-Plan Nr. 402, „Bahnhofstraße“ 1. Ä. betroffen ist.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den geplanten Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* fest.

Die Änderungen erfolgen alle innerhalb der Grenzen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 5.2-1 des RPM 2010 ist somit grundsätzlich gegeben.

Überlagert wird der Geltungsbereich des Planentwurfes von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* (vgl. 6.1.3-1 (G) RPM 2010). In der Begründung wird sich mit diesem abwägbaren raumordneri-

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (18.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

2. schen Grundsatz in ausreichendem Umfang und in nachvollziehbarer Weise auseinandergesetzt.
Im östlichen Grenzbereich wird der Geltungsbereich von einem *Vorbehaltsgelände für vorbeugenden Hochwasserschutz* überlagert. In diesen Gebieten sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen.
Unbebaute, gewässernahe Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-8, RPM 2010).
Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde der Ausgangsplan durch die 1. Änderung des Bebauungsplans an dieses Erfordernis angepasst, indem eine 15 m tiefe Bauverbotszone, anschließend eine 15 m tiefe Baubeschränkungszone und daran anschließend eine Verpflichtung zum Retentionsraumausgleich bei Bebauung festgesetzt wurde (Nr. 2.5 der textlichen Festsetzungen und Signatur in Plankarte).
- Der vorliegende Entwurf enthält keine Signatur zu einem Bauverbot in der Form des B-Plans „Bahnhofstraße“ 1. Änderung. Auch die expliziten textlichen Festsetzungen (s.o.) zu Beschränkungen der Bebaubarkeit in dem hochwassergefährdeten Bereich finden sich im Planentwurf nicht wieder. In der Begründung wird auf diese Änderung der Festsetzungen nicht eingegangen, sodass es fraglich bleibt, ob die gewählte neue Formulierung qualitativ den gleichen Hochwasserschutz gewährleistet wie die Festsetzung des B-Plans „Bahnhofstraße“, 1.Ä.
- Unter dem Vorbehalt, dass die zuständige Fachbehörde den Hochwasserschutz für den Geltungsbereich dieser Planänderung für ausreichend gewährleistet sieht, ist der B-Plan mit den Vorgaben des RPM 2010 vereinbar.
- Grundwasser, Wasserversorgung**
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138
3. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188
4. Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Bereich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde im bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich eine Bauverbotszone festgesetzt.
- Die Baugrenzen sind in diesem Bereich bis auf die Grenzlinie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn zurückzunehmen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die gesetzlichen Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da seitens der zuständigen Oberen und Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht des Hochwasserschutzes Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung geäußert wurden, wurden im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins am 06.05.2019 mit Vertretern der Oberen Wasserbehörde, des Dezernates Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen, des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar und dem beauftragten Planungsbüro die wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung und die Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen erörtert. Als Ergebnis der Abstimmung wurden die hochwasserschutzbezogenen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Dies betrifft die zeichnerische Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und die bislang in Form von differenzierten sog. Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bebauungsplan von 2013 enthalten waren, einschließlich der textlichen Festsetzung von entsprechenden Vorgaben zur (Un-)Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesen Bereichen. Die Festsetzungen wurden redaktionell an die konkrete Planung angepasst und inhaltlich mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt. Zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zur Ermittlung der konkreten Vorgaben an das geplante Bauvorhaben und der Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde vom Bauherrn zudem die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt, dessen Ergebnisse nunmehr in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Aufgrund der erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte daraufhin eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das hydraulische Gutachten wurde ebenfalls mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt und war als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Gegenstand der Entwurfsoffenlegung.

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan vor diesem Hintergrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser Flächen getroffen.

Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen differenzierter Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum Hochwasserschutz. Hierbei wurden jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen jeweils ausgehend von der Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle keine einheitlichen Tiefen der einzelnen Flächen von 10,0 m und anschließend nochmals 5,0 m für die Bauverbotszone sowie von weiteren 15,0 m für die weiter anschließende Baubeschränkungszone vorgesehen, sondern die Flächen auf die Teilbereiche des Plangebietes bezogen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes Lahn (HQ 100) liegen.

Als Ergebnis der diesbezüglichen Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde und der im Bebauungsplan auf der Grundlage des erstellten Fachgutachtens nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz kann den Belangen des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden. Im Übrigen bedarf es zur Umsetzung des geplanten Vorhabens im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, sodass neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der hochwasserschutzbezogenen Anforderungen und Vorgaben auch auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsebene weitergehende Vorgaben und Anforderungen berücksichtigt und umgesetzt werden können.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung entsprochen.

Da seitens der zuständigen Oberen und Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht des Hochwasserschutzes Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung geäußert wurden, wurden im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins am 06.05.2019 mit Vertretern der Oberen Wasserbehörde, des Dezernates Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen, des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar und dem beauftragten Planungsbüro die wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung und die Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen erörtert.

Als Ergebnis der Abstimmung wurden die hochwasserschutzbezogenen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Dies betrifft die zeichnerische Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und die bislang in Form von differenzierten sog. Bauverbots- und Baubeschränkungszonen im Bebauungsplan von 2013 enthalten waren, einschließlich der textlichen Festsetzung von entsprechenden Vorgaben zur (Un-)Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesen Bereichen. Die Festsetzungen wurden redaktionell an die konkrete Planung angepasst und inhaltlich mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt. Zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zur Ermittlung der konkreten Vorgaben an das geplante Bauvorhaben und der Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde vom Bauherrn zudem die Erstellung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt, dessen Ergebnisse nunmehr in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Aufgrund der erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte daraufhin eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das hydraulische Gutachten wurde ebenfalls mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt und war als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Gegenstand der Entwurfsoffenlegung.

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan vor diesem Hintergrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser Flächen getroffen. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 diesbezüglich getroffenen Festsetzungen differenzierter Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zum Hochwasserschutz. Hierbei wurden jedoch entgegen den bisherigen Festsetzungen jeweils ausgehend von der Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle keine einheitlichen Tiefen der einzelnen Flächen von 10,0 m und anschließend nochmals 5,0 m für die Bauverbotszone sowie von weiteren 15,0 m für die weiter anschließende Baubeschränkungszone vorgesehen, sondern die Flächen auf die Teilbereiche des Plangebietes bezogen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes Lahn (HQ 100) liegen.

Hierbei ist beachtlich, dass aufgrund von Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden in den letzten Jahren im Bereich der Inselstraße dort der Verlauf der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenze nicht mehr als gültig anzusehen ist. Im Rahmen des von der Fugro Germany Land GmbH erstellten Gutachtens „Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar“ vom 05.07.2019 mit hydraulischen Berechnungen sowie einer Einzelfallprüfung der Ergebnisse entsprechend § 78 WHG wurde unter anderem der tatsächliche Verlauf des Überschwemmungsgebietes ermittelt, der zwar im Wesentlichen dem Verlauf des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes folgt, aber im Nordosten des Plangebietes dahinter zurückbleibt. Als Grundlage für die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird daher die gutachterlich ermittelte, tatsächliche Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) zugrunde gelegt. Mit dem vorgenannten Gutachten wurde darüber hinaus der Nachweis der Unschädlichkeit des konkret geplanten Bauvorhabens im Bereich des ehemaligen Lahnhofes nach den Maßgaben des § 78 WHG geführt.

Insgesamt gehen im Zuge der geplanten Bauausführung rd. 643 m³ an Retentionsraum verloren. Dieses Volumen ist zur Erreichung der Unschädlichkeit des geplanten Bauvorhabens auszugleichen. Durch die unmittelbar an der geplanten Bebauung vorgesehene Abgrabung kann jedoch ein Zuwachs an Retentionsvolumen von rd. 722 m³ geschaffen werden. Damit wird der Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum mit rd. 80 m³ Überhang erreicht. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden sind durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten, da die eintretenden Veränderungen vor Ort praktisch nicht wahrnehmbar sind. Damit kann auch festgestellt werden, dass weitere Anlieger weder stromoberhalb noch stromunterhalb des Lahnhofes in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Als Ergebnis der diesbezüglichen Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde und der im Bebauungsplan auf der Grundlage des erstellten Fachgutachtens nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz kann den Belangen des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden. Im Übrigen bedarf es zur Umsetzung des geplanten Vorhabens im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, sodass neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der hochwasserschutzbezogenen Anforderungen und Vorgaben auch auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsebene weitergehende Vorgaben und Anforderungen berücksichtigt und umgesetzt werden können.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

6. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystem nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAItBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

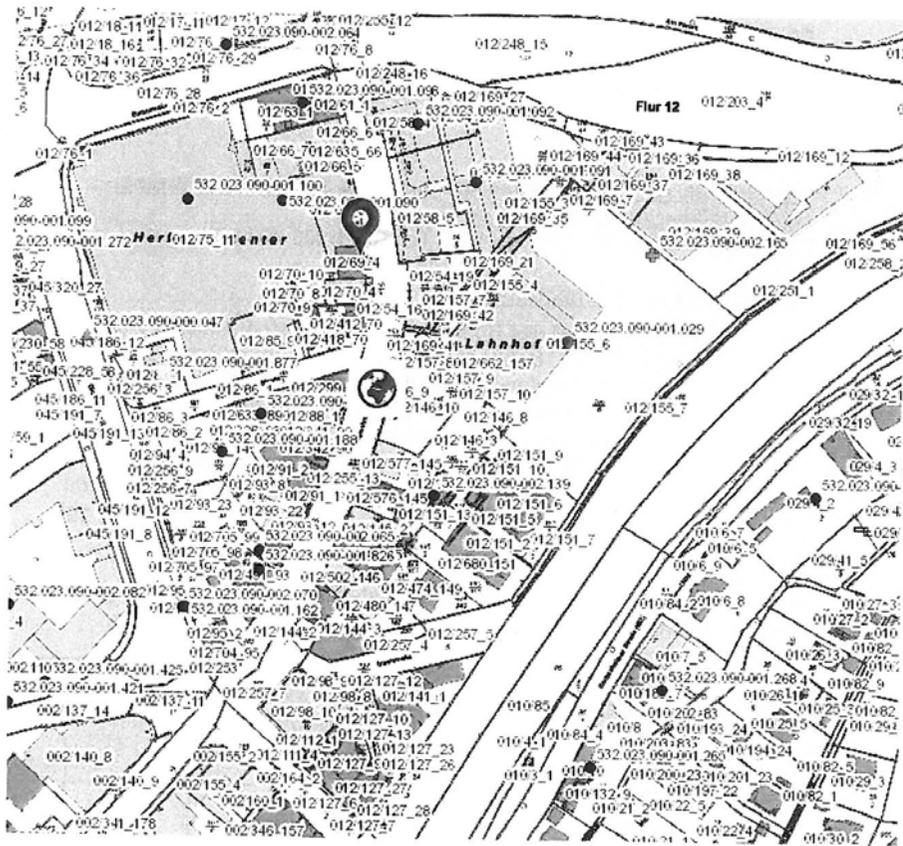
Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordi- naten	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.023.090-001.092	Niedergirmes	Bahnhofstraße 24	Altstandort - Chem. Reinigung	5	Adresse / Lage überprüft (vali- diert)
532.023.090-001.091	Niedergirmes	Bahnhofstraße 20 A - 20 E	Altstandort	4	Adresse / Lage überprüft (vali- diert)
532.023.090-002.139	Niedergirmes	Bahnhofstraße 12 - 14	Altstandort - Galvanik Süß		Adresse / Lage überprüft (vali- diert)
532.023.090-001.029	Niedergirmes	Bahnhofstraße 14 a	Altstandort - Chem. Reinigung Ospald	5	Altlastenverdacht aufgehoben – hier ggf. Neube- wertung wg. ge- planter sensibler Nutzung; (Wohnen)
532.023.090-001.165	Niedergirmes	Lahnhofpark- platz	Sonstige schädli- che Bodenverän- derung (Ölaustritt aus PKW 1996)		Sanierung (De- kontamination) abgeschlossen

Zu 5: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung wurden unter Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, und dem Umweltamt der Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellten Informationen entsprechende Ausführungen und Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.



Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Lahn-Dill und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAilBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisungen unter: <https://www.hlnug.de/themen/alltlasten/datus.html>

7. Auf Grund der Vornutzung der o.g. **Altstandorte** ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um **altlastenverdächtige Flächen** im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Flächen 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 für den Planungsraum über die Wirkungspfade

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

durchgeführt werden.

Ich empfehle daher, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine **Historische Erkundung**¹⁾ durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung
- daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

¹⁾ *Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind.*

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Oerter, Tel: 0641-303-4281

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten - Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen.

Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute

Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür ggf. eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubauen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

8. Da es sich um bereits anthropogen überformten Boden handelt, gibt es aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken zu diesem Projekt.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

9. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

10. Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

Immissionsschutz II

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

11. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Planung im Entwurfsstadium. Zwingend erforderlich dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der

Zu 8: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planzeichen für die vorgesehene Schallschutzwand zum nördlich gelegenen Nachbargrundstück ist als umgrenzte „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ bereits in der Zeichenerklärung enthalten. An der Formulierung der getroffenen Festsetzung wird im Übrigen festgehalten.

DIN 4109 zur Parkstellfläche „Diskothek“ angeordnet werden. Die Schallschutzwand ist in der Legende zum B-Plan aufzunehmen.

Der nachfolgende Absatz ist schwer zu verstehen und sollte umformuliert werden. „Nicht öffnende Fenster“ und „Vorbaufassade“ und deren Beschreibung sind einzufügen.

Im Urbanen Gebiet sind zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen an den dem Nachbargrundstück Gemarkung Niedergirnes, Flur 12, Flurstück 169/30 zugewandten Gebäudefassaden im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung LS2 Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur zulässig, wenn diese nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, schützen.

Die zukünftigen Wohnungen werden einen neuen Lärmkonfliktpunkt für die Stadt Wetzlar bedeuten.

Immissionsschutz II

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4436

12. Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen für das Vorhaben Bedenken. Durch den geringen Abstand zur B 49 ist von einer deutlichen Lärmbelastung potentieller Anwohner auszugehen. Die Geräuschimmissionsprognose bestätigt die Belastung. Durch die Ansiedlung von Wohnungen wird ein potentieller neuer Lärmkonfliktpunkt geschaffen.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4511-4533

13. 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.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

14. Bezüglich der o. g. Bauleitplanung 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

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

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im Innenbereich, der angestrebten städtebaulichen Neuordnung, die mit einer Aufwertung des gesamten Bahnhofquartiers einhergehen soll sowie der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers zur verstärkten Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Bahnhofstraße entsprechend den Ergebnissen des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Rahmenplanes Bahnhofstraße in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen.

Ausgehend von den schalltechnischen Berechnungen treten in Höhe der benachbarten privaten Parkplatzfläche, d.h. im Einflussbereich der hier gelegenen Diskothek, zudem gewerbliche Geräuschimmissionen in Höhe der Fassaden der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung von etwa 53 dB(A) innerhalb der sog. lautesten Nachtstunde auf. Zur Reduzierung der Geräuschbelastung werden daher im Urbanen Gebiet aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) und ergänzend städtebauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, sodass unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezogen auf die gewerblichen Geräuscheinwirkungen keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entsteht.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im Innenbereich, der angestrebten städtebaulichen Neuordnung, die mit einer Aufwertung des gesamten Bahnhofquartiers einhergehen soll sowie der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers zur verstärkten Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

16. Die Änderung des Bebauungsplans berührt keine forstlichen Belange.

Bauleitplanung

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

17. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Durch die **BauGB-Novelle 2017** haben sich u.a. wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlage) ergeben:
 1. Für den Regelfall bleibt es bei einer **Auslegungsfrist** von einem Monat; **mindestens** jedoch muss die Auslegungsfrist nun **30 Tage** betragen. Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.
 2. Bei Vorliegen eines **wichtigen Grundes** ist eine **angemessen längere Auslegungsdauer** zu wählen.
Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
 3. Nach § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB sind der **Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung** nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB **und** die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB **auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.
Nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre ge-

Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Bahnhofstraße entsprechend den Ergebnissen des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Rahmenplanes Bahnhofstraße in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 14: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und städtebaurechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Zu Punkt Nr. 2 wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

meindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen **beachtlichen Fehler**.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Demandt i.V.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 489-2019
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 11.03.2019
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de
Datum: 28.03.2019

Wetzlar, Gemarkung Niedergirmes, "Bahnhofstraße" Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 402 - 2. Änderung 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 Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) 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
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

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (28.03.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

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

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

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

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

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

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

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

3. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte (Nr. 409 und Nr. 410) ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

4. 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.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage der beiden bekannten Verdachtspunkte wurde ebenfalls bereits nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

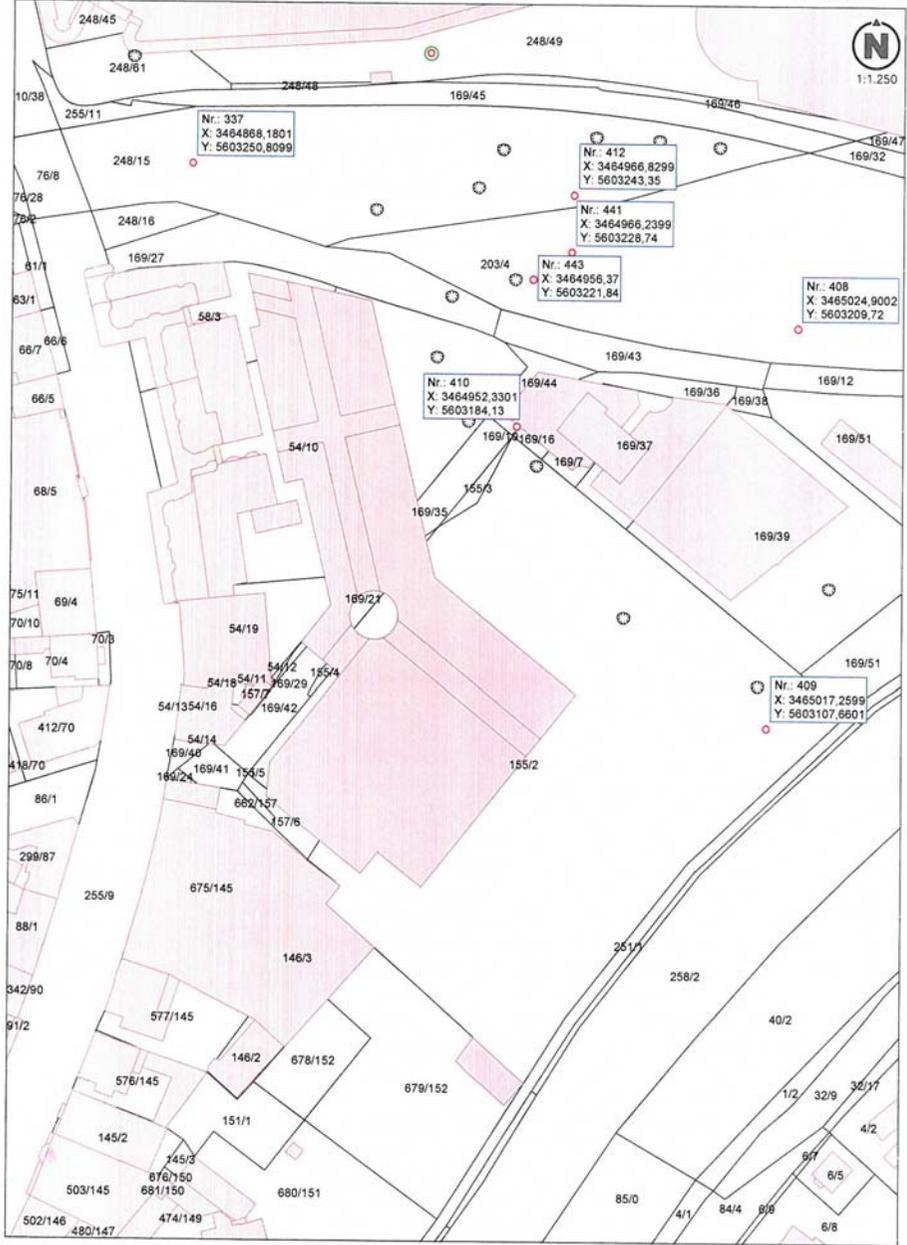
Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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. Jürgen Lorang



<p>Luftbildauswertung, Messpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verdachtspunkt ● VP überprüft (Bombenfund) ⊙ Verdachtspunkt überprüft ⊗ Bombentrichter ⊕ Flakstellung 	<p>Kampfmitteluntersuchung</p> <p>Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</p> <p>64278 Darmstadt, Luisenplatz 2</p> 
--	---	--

Anlage zum Schreiben Kampfmittelräumdienst



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Wasserstraßen- und Schiff
fahrtsamt Koblenz
Schartwiesenweg 4
56070 Koblenz

Ihr Zeichen
Adler/Gerhard

Mein Zeichen
3516SB3-213.2-303-
La/Bebauungsplan 402
Bahnhofstr. Wetzlar,
2. Änderung

01.04.2019

Isabell Junghardt
Telefon 0261 9819-3312

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

Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße" - 2. Änderung von Lahn-km 10,940 bis 11,365 rechtes Ufer

- Stellungnahme zum Vorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Der vorgelegte Bebauungsplan umfasst in seinem vorgesehenen Geltungsbereich auch bundeseigene Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV). Gemäß § 9 Abs. 6 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 § 9 Abs. 6 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 Bebauungsplans nicht teil. Dies bedeutet, dass die jeweilige

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz (01.04.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird im Ergebnis entsprochen.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes bleibt in Richtung der Lahn geringfügig hinter der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 zurück. Während sich das Flurstück 155/6 in privatem Eigentum des Vorhabenträgers befindet, schließt sich hieran zunächst die an die Stadt Wetzlar verpachtete bundeseigene Wegeparzelle des Lahnuferweges an, bevor sich mit dem Flurstück 155/7 wiederum ein schmaler Streifen im Uferbereich der Lahn zwischen Wegeparzelle und Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle in privatem Eigentum befindet. Die Gewässerparzelle der Lahn umfasst wiederum bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Der tatsächliche derzeitige Verlauf des Lahnuferweges folgt zudem nicht exakt den Grundstücksgrenzen der Wegeparzelle. Da im Zuge der vorliegenden Planung weder bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung überplant, noch Flächen im Bereich des derzeitigen Verlaufs des Lahnuferweges bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen, die im Zuge einer künftigen Umgestaltung des Lahnuferweges sowie des Uferbereiches insgesamt gegebenenfalls anderweitig hergestellt werden sollen, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes abweichend vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weder die bundeseigene und an die Stadt Wetzlar verpachtete Wegeparzelle des Lahnuferweges, noch das hieran anschließende Flurstück 155/7. Für diese Flächen gelten die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 fort.

Stadt oder Gemeinde ihre Planungshoheit nicht auf die bundeseigenen Flächen der WSV ausdehnen kann.

Ich bitte daher die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße und der Zubehörflächen (landseitige Eigentumsgränze 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 Bebauungsplans und den Aufgaben der WSV ausgeschlossen. Die gewünschte Nutzung als öffentliche Grünfläche wird dann vertraglich zwischen der WSV und der Gemeinde geregelt.

2. Die Benutzung von Flächen der WSV kann jedoch über einen Nutzungsvertrag geregelt werden. Dazu sind beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Koblenz (WSA) Antragsunterlagen und Lagepläne (möglichst auch als Datei im Format .dwg oder .dxf) einzureichen. Dies gilt auch für temporär genutzte Flächen (z. B. Baustelleneinrichtungen usw.).
Eine Detailabstimmung der geplanten Einzelmaßnahmen ist im Vorfeld erforderlich (Terrasse, Wasserspielplatz, Anpflanzungen am Ufer usw.).
3. Der im Planungsbereich befindliche Radweg ist an die Stadt Wetzlar verpachtet. Unter dem Radweg befindet sich eine Stromleitung der ENWAG. Eine Leitungsauskunft ist vom Antragsteller einzuholen.
4. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Lahn ist nach vorheriger Absprache mit dem WSA möglich.
Die einzelnen Einleitmengen sind möglichst <40 l/s zu begrenzen um eine schädliche Querströmung zu vermeiden und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Lahn zu gewährleisten.
Sollte trotzdem eine Einleitmenge >40l/s erforderlich sein, so ist ein rechnerischer Nachweis der Querströmung im Uferbereich vorzulegen. Die Querströmung darf 0,8m/s nicht überschreiten. Für die Einleitung ist ebenfalls ein o. g. Nutzungsvertrag mit der WSV abzuschließen.
5. Die im Uferbereich der Lahn befindlichen Bäume auf Flächen der WSV dürfen nicht ohne Zustimmung des WSA gefällt oder geschnitten werden. Neuanpflanzungen sind im Vorfeld ebenfalls mit dem WSA abzustimmen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwurf wurde entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat diesbezüglich keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungs- und Entwässerungsplanung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Isabell Junghardt

Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung

Im WSA Koblenz werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet, soweit dies zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Nähere Informationen zum Datenschutz im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) finden Sie in der Datenschutzerklärung auf der Homepage des WSA Koblenz (http://www.wsa-koblenz.wsv.de/DS_Erklaerung.html).

Auf Wunsch kann Ihnen ein Ausdruck der Datenschutzerklärung bzw. eine Information zur Datenverarbeitung zugesandt werden.

Bauordnungsamt · Stadt Wetzlar	
Eing.: 11. APR. 2019	
Anleitung	UOSB
Sachbearbeitung	WoBauf
Verwaltung	Erfassung

-61-

BAUMEISTER
 RECHTSANWÄLTE 

Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

BEARBEITER
RA SchäperklausMagistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 WetzlarSEKRETARIAT
Danicla Kretschmer
0251-48488-53

Per Telefax: 06441 99-6304

AKTENZEICHEN
1514/18SK

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 11. April 2019		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	bundlich

DATUM
10.04.2019

██████████
 Nachnutzung "Lahnhof"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 22.01.2019 hatten wir Ihnen angezeigt, dass uns die ██████████ mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Gegenstand unserer Beauftragung ist unter anderem die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 402 in der Fassung der 2. Änderung. Mit Schreiben vom 12.03.2019 informieren Sie uns darüber, dass der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ „2. Änderung“, bis zum 12.04.2019 öffentlich ausliegt.

Wir nehmen zu dem Planentwurf und den öffentlich ausliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

I.

- Zunächst weisen wir darauf hin, dass die an das Gewerbeobjekt unserer Mandantschaft heranrückende Wohnbebauung letztlich dazu führen wird, dass diese in ihren Entwicklungsmög-

Baumeister Rechtsanwälte, Königsstraße 51-53, 48143 Münster, Herr RA Schäperklaus in Vertretung ██████████

(07.06.2019)

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des im Bereich des Lahnhof-Areals geplanten Vorhabens und somit für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der Bahnhofstraße im Westen sowie dem Verlauf des Lahnuferweges und dem Gewässerverlauf der Lahn im Osten geschaffen werden. Hierdurch wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung auf Flächen mit einer hohen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung geleistet. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden daher nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt dabei in der Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO und eines Kerngebietes i.S.d. § 7 BauNVO sowie in der Sicherung der Freiflächen und der neu zu schaffenden öffentlichen Bereiche in Verbindung der Bahnhofstraße mit der Lahn und dem Lahnuferweg (Radfernweg R7). Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung eines Kerngebietes entlang der Bahnhofstraße beibehalten. Für den überwiegenden Bereich, der bislang als Mischgebiet festgesetzt ist, wird die Art der baulichen Nutzung hingegen in Urbanes Gebiet umgewidmet. Nach den städtebaulichen Zielsetzungen soll hierdurch die im Umfeld bereits vorhandene gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung in zentraler Lage aufgegriffen und bauplanungsrechtlich auch im Bereich des Plangebietes vorbereitet und gesichert werden. Die geplante Bebauung soll dabei durch nicht wesentlich störendes Gewerbe in den Gebäuden entlang des künftigen Aufenthaltsplatzes ergänzt werden.

lichkeiten sowie im baulichen Bestand unzumutbar beschränkt wird. Unabhängig von der bestehenden planungsrechtlichen Situation, deren Wirksamkeit hier nicht näher beleuchtet werden soll, ist festzustellen, dass mit dem Lahnhof im Bestand großflächiger Einzelhandel sowie im Übrigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind. Diesen Nutzungen kommt (nach)prägende Wirkung zu, so dass im Zweifel weniger von einem typischen Mischgebiet, sondern vielmehr von einem (faktischen) Kerngebiet auszugehen ist. Mit der Lage in einem (faktischen) Kerngebiet sah sich die Immobilie unserer Mandantschaft bislang keinen schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber, was nunmehr offensichtlich geändert werden soll. Dabei kommt insbesondere und erschwert zum Tragen, dass die heranrückenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen auch dazu führen, dass erstmals die Frage relevant wird, inwieweit nachts die maßgeblichen Richtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Bislang gab es faktisch keine Nutzungen im Nahbereich der Immobilie unserer Mandantschaft, die zur Nachtzeit schutzbedürftig waren.

Diese Änderung der planungsrechtlichen Situation führt ohne weiteres dazu, dass unsere Mandantschaft in abwägungsbeachtlichen Belangen tangiert wird. Unsere Mandantin ist damit unmittelbar in einem Normenkontrollverfahren antragsbefugt.

2. In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass die in der Geräuschimmissionsprognose vom 28.02.2019 auf Seite 20 im Kap. 4.2. letzter Absatz, aufgeworfene Frage, ob der genehmigte Diskothekenbetrieb grundsätzlich die Immissionsrichtwerte einhält, weniger aus Betreiberpersicht, sondern vielmehr aus Sicht der Bauleitplanung relevant ist. Anders als in dem Immissionsschutzgutachten suggeriert, verschlechtert sich nämlich die Situation zulasten des Diskothekenbetriebs. Während es bislang unabhängig von den planungsrechtlichen Gegebenheiten keine insbesondere nachts schutzbedürftigen Nutzungen gab, sollen solche Nutzungen nunmehr ausdrücklich zugelassen werden. Dies kann und wird unsere Mandantschaft nicht ohne gerichtliche Prüfung des Bebauungsplans tolerieren.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab innerhalb der Baugebiete grundsätzlich nicht verändert. Die im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen entsprechen nach der Baunutzungsverordnung im Wesentlichen den Nutzungen, die auch im bisherigen Mischgebiet zulässig waren. Durch die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung für das vorliegende Plangebiet von Mischgebiet in Urbanes Gebiet wird insofern auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilungssituation für die angrenzenden Mischgebietsflächen nicht nachteilig verändert, da für Urbane Gebiete keine strengeren Immissionsschutzanforderungen bestehen. Gleichwohl wurden gutachterlich die möglichen Auswirkungen aus diesem Bereich auf das Plangebiet hin untersucht.

Ausgehend von den schalltechnischen Berechnungen treten in Höhe der benachbarten privaten Parkplatzfläche, d.h. im Einflussbereich der hier gelegenen Diskothek, Geräuschimmissionen in Höhe der Fassaden der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung von etwa 53 dB(A) innerhalb der sog. lautesten Nachtstunde auf. Zur Reduzierung der Geräuschbelastung werden daher im Urbanen Gebiet aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) und ergänzend städtebauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, sodass unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezogen auf die gewerblichen Geräuscheinwirkungen keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entsteht. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LS1 zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen eine geschlossene Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 5,0 m über der Geländeoberkante zu errichten ist. Da hierdurch aktiv jedoch nur die unteren Geschossebenen der geplanten Bebauung von Geräuscheinwirkungen abgeschirmt werden können, bedarf es für die weiteren Obergeschosse ergänzend baulichorganisatorischer Maßnahmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Urbanen Gebiet zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen an den dem Nachbargrundstück Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 169/39 zugewandten Gebäudefassaden im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung LS2 Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur zulässig sind, wenn diese nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen an der Außenfassade zu schützen.

3

3. Der Umstand, dass in einem durch Straßenverkehrslärm erheblich und bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich hinein vorgeprägten Gebiet Wohnbebauung im Umfeld einer gewerblichen Nutzung zugelassen werden soll, führt ohne weiteres dazu, dass Wohnbebauung in dem vorgesehenen Umfang nicht abwägungsfehlerfrei zugelassen werden kann.

4. Nur Rande weisen wir in diesem Zusammenhang darauf hin, dass jedenfalls dann, wenn die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, die sonst nach den einschlägigen lärmtechnischen Regelwerken übliche Sicht, die jeweiligen Lärmquellen isoliert zu betrachten, nicht mehr zulässig ist, sondern auf den Summenpegel aller Schallquellen abzustellen ist. Auch dieser Umstand dürfte vorliegend relevant werden.

Vgl. dazu vertiefend: Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rn. 454 unter Bezug auf BVerwG, Urteil vom 23. 2. 2005 - 4 A 5.04-.

Schon deswegen erweist sich die Geräuschimmissionsprognose vom 28.02.2019 als untaugliche Abwägungsgrundlage.

5. Dementsprechend muss der Frage, ob es belastbar ist, im Rahmen einer Angebotsplanung davon auszugehen, dass bestimmte bauliche Absichten bestehen, nicht näher nachgegangen werden. Nichtsdestotrotz halten wir den gutachterlichen Hinweis auf Seite 11 des Gutachtens im Kap. 3.2, vorletzter Absatz in eckigen Klammern für falsch.

II.

6. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass durchgreifende Bedenken gegen die Planung auch deswegen bestehen, weil diese - jedenfalls in Teilbereichen - gegen Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt. Zugleich ignoriert die Planung § 78 Abs. 1 S. 1 WHG, wonach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neu-

Insofern wird deutlich, dass im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 eine hinreichende Auseinandersetzung mit den immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit Geräuscheinwirkungen aus gewerblichem Anlagenlärm erfolgte und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugleich mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen Vorkehrungen getroffen wurden, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ausschließen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im Innenbereich, der angestrebten städtebaulichen Neuordnung, die mit einer Aufwertung des gesamten Bahnhofquartiers einhergehen soll sowie der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers zur verstärkten Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Bahnhofstraße entsprechend den Ergebnissen des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Rahmenplanes Bahnhofstraße in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Tabelle 7 der DIN 4109-1 enthält Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der zu schützenden Raumarten und der Fassadenbelastung durch den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in der Definition der DIN 4109-2. Bei der Berechnung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ werden die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie gewerbliche Geräuschimmissionen etc. jedoch zusammengefasst.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE 

er Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt ist. Auch insofern ist zu konstatieren, dass die Plangeberin fälschlicherweise davon ausgeht, wirksam bestehendes Planungsrecht zu überplanen.

III.

7. In zivilrechtlicher Hinsicht ist zum einen anzumerken, dass jedenfalls für uns nicht nachvollziehbar ist, welches Grundstück in der textlichen Festsetzung unter Ziff. 1.4.3 im Bezug genommen wird.
8. Zum anderen weisen wir darauf hin, dass zulasten des Grundstücks des Investors mit der Bezeichnung Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 155/2 und zugunsten des Grundstücks unserer Mandantschaft mit der Bezeichnung [REDACTED] eine Grunddienstbarkeit in der Form eines Geh- und Fahrrechts eingetragen ist. In dem bislang offenliegenden Bebauungsplanentwurf ist dieses Dienstbarkeit gesicherte Recht gänzlich unberücksichtigt geblieben. Dies sollte durch entsprechende Festsetzung abgestellt werden, anderenfalls wäre der Bebauungsplan direkt mit seinem Inkrafttreten auch deshalb unwirksam.

Mit freundlichen Grüßen


Schäperklaus
Rechtsanwalt

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn auch die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB ist insofern nicht erkennbar, zumal auch seitens der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen in der im Rahmen der Entwurfsauflegung abgegebenen Stellungnahme darauf hingewiesen wird, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 19.10.2013 rechtswirksam, sodass entgegen der vorgebrachten Auffassung für den Bereich des Plangebietes bereits bislang ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, zumal dieser zwischenzeitlich weder formal aufgehoben, noch gerichtlich für unwirksam erklärt wurde. Mithin handelt es nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes i.S.d. § 78 Abs. 1 WHG, vielmehr sind die Regelungen des § 78 Abs. 4 und 5 WHG einschlägig. Dies wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch seitens der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen bestätigt. Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen werden zudem bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die versehentlich falsche Bezeichnung des benachbarten und im Rahmen der gewählten Festsetzung maßgeblichen Flurstückes wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung redaktionell angepasst.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Die eingetragene Grunddienstbarkeit bleibt im Zuge der Bauleitplanung unberührt.