

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

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 13.09.2019).

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 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (02.09.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit (10.09.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (17.09.2019)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (16.09.2019)
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (10.09.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (16.08.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserverband Wetzlar (26.08.2019)
Amt für Bodenmanagement Marburg (06.09.2019)
EnergieNetz Mitte GmbH (07.08.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (28.08.2019)
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill (13.09.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bautechnik (06.09.2019)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (28.08.2019)
Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill (06.08.2019)
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht (29.08.2019)
Magistrat der Stadt Aßlar (08.08.2019)
Magistrat der Stadt Gießen (16.08.2019)
Magistrat der Stadt Solms (19.08.2019)
Wasserverband Kleebach (02.09.2019)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (29.08.2019)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB

Baumeister Rechtsanwälte, Königsstraße 51-53, 48143 Münster, Herr RA Schäper-
klaus in Vertretung [REDACTED]
[REDACTED] (06.09.2019)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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

35440 Linden



Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 06.08.2019
Ansprechpartner PTI 24, Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 12.09.2019
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
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. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.04.2019 Stellung
genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Thomas Koch

i.A. 
Bettina Klose

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Telekontakte Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Konto 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: PBNKDE33
Aufsichtsrat Dr. Dirk Wörsner (Vorsitzender)
Geschäftsführung Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde in der angesprochenen Stellungnahme vom 08.04.2019 unter anderem darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet entlang der Randzonen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom sowie Telekommunikationslinien zur Versorgung einzelner Gebäude befinden. Die Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



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

Aktenzeichen BE 12.01.2 Wa - 34 c 2

Planungsbüro Holger Fischer

Bearbeiter/in Kilian Wagner

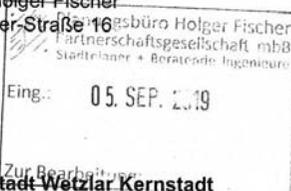
Konrad-Adenauer-Straße 16

Telefon (02771) 840 270

35440 Linden

Fax (02771) 840 450

E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de



Datum 02. September 2019

B 49, L 3053, Stadt Wetzlar Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße", 2. Änderung [Entwurf 07/2019]

Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfahren [§ 13a (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 06.08.2019, 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 Landestraße ist die Stadt Wetzlar als Straßenbaulastträger 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 (02.09.2019)

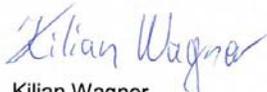
Beschlussempfehlung

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 dargestellt. Als Bezugslinie ist der plangebietsseitige Fahrbahnrand der Rampe der B 49 eingezeichnet, da diese als freie Strecke der Bundesstraße zu werten ist.
4. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.
5. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen 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.

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Von: Isabell Schmid <isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de>

Gesendet: Dienstag, 10. September 2019 13:49

An: fischer@fischer-plan.de; isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de

Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Wetzlar
Ortsteil: Stadtteil Niedergirmes
Plan-Name: Wetzlar: Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße" 2. Änderung
Name: Schmid
Vorname: Isabell
Dienststelle 1: Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis
Dienststelle 2: Abteilung Gesundheit
Strasse: Schlosstraße 20
PLZ / Ort: 35745 Herborn
Telefon: 06441 407-1618
E-Mail: isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de

Kommentar:

1. Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der Planunterlagen vom 06.08.2019 bestehen seitens der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises, unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise, gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes aus trinkwasserhygienischer Sicht keine Bedenken. Hinweise: 1) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Wir weisen insbesondere auf die DVGW Arbeitsblätter W 551 (Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums), W 553 (Bemessung von Zirkulationssystemen in zentralen Trinkwassererwärmungsanlagen) und die VDI 6023 (Hygiene in Trinkwasserinstallationen) hin. 2) Aufgrund § 13 Abs. 4 TrinkwV sind Regenwassernutzungsanlagen, die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 installiert werden, der Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (DIN 1989-1, DVGW W 555) wird nochmals hingewiesen. Die a.a.R.d.T zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717 und 1988-100, sind zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Isabell Schmid Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises Abteilung Gesundheit Fachdienst Infektionsschutz und Umweltmedizin Schlosstraße 20 35745 Herborn Tel: 06441 407-1618 Fax: 06441 407-1067 E-Mail: isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de Internet: <http://www.lahn-dill-kreis.de>

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit (10.09.2019)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



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

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

Über
Magistrat der Stadt Wetzlar



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

Wasserschutzgebiete

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

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.

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
Datum: 17.09.2019
Unser Zeichen: 26/2019-BEW-23-006
Ansprechpartner(in): Frau Fuhsy
Telefon Durchwahl: 06441 407-2215
Telefax Durchwahl: 06441 407-1065
Gebäude Zimmer-Nr.: D3.133
Telefonzentrale: 06441 407-0
E-Mail: stella.fuhsy@lahn-dill-kreis.de
Internet: http://www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom: 06.08.2019
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 (17.09.2019)

Beschlussempfehlung

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

Zu 3: 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 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.



4. Die Regelungen zum Hochwasserschutz (2.5 der textlichen Festsetzungen) aus dem rechtskräftigen B-Plan 1. Änderung sind nicht übernommen worden. Eine geforderte Nachholung hat nicht stattgefunden.

Dabei sollten die Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen auch wieder grafisch dargestellt werden.

Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehene 15 m breite Bauverbotszone und die daran anschließende 15 m breite Baubeschränkungszone wurden im damaligen Verfahren in verschiedenen Terminen mit den Wasserbehörden (OWB/UWB) abgestimmt. Diese Regelung findet nach wie vor unsere Zustimmung, ist aber nicht eingearbeitet worden. Grundlage für diese Festsetzungen ist das durch Fugro Consult GmbH aufgestellte Gutachten vom 31.07.2012, 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.

Eine Neuberechnung durch Fugro Consult GmbH vom 05.07.2019 ergab keine wesentlichen Änderungen. Die amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenzen stimmen im Wesentlichen überein.

5. Der Hinweis und die nachrichtliche Übernahme der Ziffer 3.7.3 ist zu ändern, wie im Gutachten beschrieben:

Die Gebäude sind nicht zu unterkellern. Sie sind aufzuständern. Etwaiger verbleibender Retentionsraumverlust ist durch Abgrabung zwischen den Gebäuden zu realisieren. Entsprechende Nachweise sind der unteren Wasserbehörde frühzeitig vorzulegen.

Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

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

Mit Schreiben vom 06.08.2019 hat das Planungsbüro Holger Fischer erneut umfassende Planungsunterlagen zur o.g. Bauleitplanung vorgelegt. Eine erste Beteiligung des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz fand im Februar 2019 statt, wozu wir mit Schreiben vom 12.04.2019, Az. w. o. Stellung genommen haben.

Nach den nun vorliegenden Planungsunterlagen wurden unsere damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen nur teilweise berücksichtigt. Zu den nun vorgelegten Planungsunterlagen nehmen wir daher wie folgt Stellung:

Grundwasser

6. zu diesem Thema wurde die Ausführung unserer vorgenannten Stellungnahme offenbar berücksichtigt, Änderung oder Ergänzung halten wir nicht für erforderlich.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

Abwasserentsorgung

8. Bezüglich der Abwasserentsorgung weisen wir jedoch besonders auf folgenden Sachverhalt hin: Nach den Ausführungen unter Ziffer 9, S. 32, der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan, erfolgt die Abwasserentsorgung für das Planungsgebiet durch bestehende Anlagen und durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

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.

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.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens entsprochen.

Im Rahmen des erstellten Fachgutachtens wurde zum hochwasserangepassten Bauen ergänzend empfohlen, dass „für die zum Lahnufer hin vorgesehenen Gebäudeabschnitte (in Abbildung 12 weiß) [...] eine Aufständigung vorgesehen werden [sollte], so dass die Unterkante der Bodenplatte hochwasserfrei bleibt. Damit wird auch das direkte Bauen in die Bauverbotszone vermieden. Die geplanten Gebäude sollten nicht unterkellert werden.“ Die in Abbildung 12 des Gutachtens weiß dargestellte Gebäudeteile sind jedoch nach der Bebauungskonzeption nicht aufgeständert, sondern liegen als auskragende Gebäudeteile vollständig auf Höhe des vierten Obergeschosses und weisen somit keine Verbindung zum Geländeniveau in diesem Bereich auf, sodass die Aufnahme eines ergänzenden Hinweises demnach entbehrlich ist. Da im Übrigen eine Unterkellerung der geplanten Bebauung bereits angesichts der bautechnischen Anforderungen vom Bauherrn nicht vorgesehen ist, ist auch die Aufnahme eines diesbezüglichen Hinweises in die Planunterlagen zum Bebauungsplan entbehrlich. Da das Gutachten als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist, besteht demnach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es zur Umsetzung des geplanten Vorhabens im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf, sodass neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der hochwasser-schutzbezogenen Anforderungen und Vorgaben auch auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsebene weitergehende Vorgaben und Anforderungen berücksichtigt und umgesetzt werden können.

Ferner wird, wie bereits angesprochen, darauf hingewiesen, dass im Rahmen des erstellten Gutachtens auch der Retentionsraumverlust durch die geplante Bebauung ermittelt wurde. Insgesamt gehen im Zuge der geplanten Bauausführung rd. 643 m³ an Retentionsraum verloren. Dieses Volumen wird zur Erreichung der Unschädlichkeit des geplanten Bauvorhabens ausgeglichen. Durch die unmittelbar an der geplanten Bebauung vorgesehene Abgrabung kann ein Zuwachs an Retentionsvolumen von rd. 722 m³ geschaffen werden.



Wie aus der Begründung vom Februar 2019 zu entnehmen war, sollen im Bereich des derzeit leer stehenden Gebäude und des Planungsgebietes insgesamt 230 Wohnungen geschaffen werden. Außerdem wird eine Zunahme des Kfz-Verkehrs von 50 % prognostiziert.

Auf Grund dieser Angaben vom Februar 2019 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 nachgeschalteten Mischwasserentlastungsanlagen waren in den bisher vorgelegten Planungsunterlagen ebenso wie in den aktuell vorliegenden Planungsunterlagen nicht enthalten.

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 in den aktuell vorliegenden Unterlagen wiederum 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 kann aus wasserrechtlicher Sicht nicht zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der hoch anstehend prognostizierten Grundwasserstände (s. Thema Grundwasser) muss angenommen werden, dass dieser Verweis 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.

Selbst die Einleitung von Niederschlagswasser in die nahe gelegene Lahn kann nicht ohne eine ausreichende Vorbehandlung des Niederschlagswassers und Drosselung der Einleitmenge zugelassen werden. Die gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen vorgesehene Drosselung auf 25 l/s halten wir für unzureichend. Die Abflussdrosselung auf 0,1 x Qr ist daher durch eine detaillierte hydraulische Berechnung mit Bemessung des notwendigen Rückhaltervolumens nachzuweisen.

Auch hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers und die notwendigen Ergänzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird nochmals 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. 12, 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 Entsigelung von Flächen ist nur ansatzweise erwähnt.

Damit wird der Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum mit rd. 80 m³ Überhang erreicht. Dies wird bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, der zufolge innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung B Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen nur zulässig sind, wenn zeitgleich im Urbanen Gebiet bzw. ergänzend auch innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ der erforderliche Retentionsraumausgleich von mindestens 643 m³ geschaffen wird, bauplanungsrechtlich gesichert.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.



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.

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.

Fazit:

12. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Ergänzung der fehlenden Unterlagen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kipper

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 Handlungsbedarf.

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen sowie insbesondere auf die zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlegung auf der Grundlage des erstellten Fachgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommenen hochwasserschutzbezogenen Festsetzungen, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das zur sachgerechten Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche Abwägungsmaterial vorliegt und auch bereits Gegenstand der Entwurfs-offenlegung war.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Riebrich 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/Gernard

Ihre Nachricht 06.09.2019

Datum 16.09.2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

- gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung unter Punkt 3.5. in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen und zu ersetzen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

- 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.**

Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (16.09.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



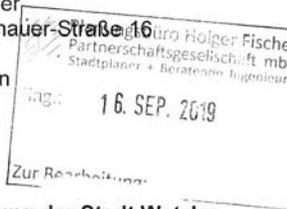
Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/34
Dokument Nr.: 2019/501159

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Adler/Gerhard
Ihre Zeichen: 06.08.2019

Ihre Nachricht vom: 06.08.2019
Datum: 10. September 2019



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ - 2. Änderung

Verfahren nach § 13a in V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 06.08.2019, hier eingegangen am 09-08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Becker, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*, ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* sowie ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz* fest. Die Planung setzt sich nunmehr mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn auseinander. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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 (10.09.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Grundwasser, Wasserversorgung

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

2. 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

3. Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn.
Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach §78 (5) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill Kreises erforderlich.
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

4. Aus Sicht des Dezernates 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:

5. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). 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:

Zu 2: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

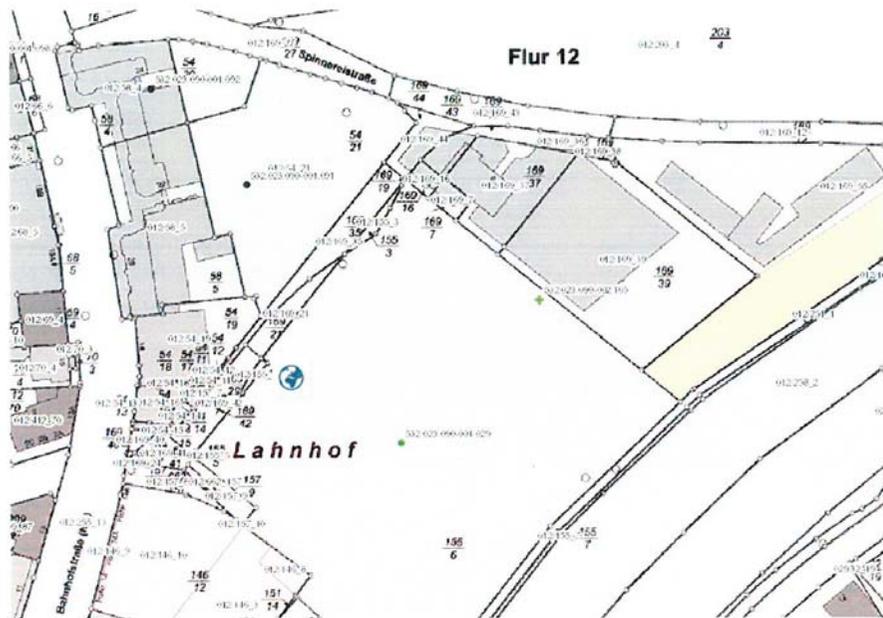
Zu 3: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung zur Erstellung einer Historischen Erkundung für die beiden bekannten Altstandorte durch einen Fachgutachter wird als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordi- naten	Art der Altfläche / Branche	Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
532.023.090- 001.091	Niedergirmes	Bahnhofstraße 20A-20E	Altstandort	4	Adresse / Lage überprüft (vali- diert), aber bis- her nicht unter- suchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefähr- dung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090- 002.165	Niedergirmes	Lahnhofpark- platz	Sonstige schädli- che Bodenverän- derung - Ölaustritt aus PKW am 06.09.1996		Sanierung (De- kontamination) abgeschlossen
532.023.090- 001.092	Niedergirmes	Bahnhofstraße 24	Altstandort – Chem. Reinigung	5	Adresse / Lage überprüft (vali- diert), aber bis- her nicht unter- suchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefähr- dung ist daher derzeit nicht möglich
532.023.090- 001.029	Niedergirmes	Bahnhofstraße 14a	Comet Reinigung Ospald	5	Altlastenverdacht aufgehoben



Die vorgenannten Altflächen sind in den Planunterlagen inkl. textliche Festsetzungen bereits ausreichend berücksichtigt. Dennoch empfehle ich für die beiden Altstandorte 532.023.090-001.091 und 532.023.090-001.092 durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine Historische Erkundung¹⁾ eine Historische Recherche 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.hinug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete gutachterliche 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.

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 Betriebsstilllegungen 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 HAAltBodSchG 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/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz:

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

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

7. 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 die vorliegende Änderung des BP.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal für eine entsprechende rechtsverbindliche Festsetzung eine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht gegeben ist.

Zu 7: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

8. 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).

Immissionsschutz II

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

9. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Planung - weiterhin - im Entwurfsstadium. Es dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zur Parkstellfläche „Diskothek“ angeordnet werden. Die beschriebene Schallschutzwand ist in der Legende zum B-Plan und im Plan aufzunehmen.

Der nachfolgende Absatz – in den textlichen Festsetzungen – ist schwer zu verstehen und sollte umformuliert werden. „Nicht öffentbare Fenster“ und „Vorbaufassade“ und deren Beschreibung sind einzufügen.

- 1.6.3 In Urbanen Gebiet sind zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen an den dem Nachbargrundstück Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 169/39 zugewandten Gebädefassaden 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.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

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

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 9: 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.

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 Verordnungsgebers 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.

Bergaufsicht

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

11. Von der Abgabe einer erneuten Stellungnahme wird abgesehen, da sich seit der letzten keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Obere Naturschutzbehörde

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

12. Wie vom Planungsbüro angesprochen, liegt ein Teil des Planungsgebietes im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996 S. 4327) in der derzeit gültigen Fassung.

Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Der Schutz erstreckt sich zugleich auf die angrenzenden Hangwälder. Ebenso sollen die lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Zweck der Unterschutzstellung ist auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Raum zur ruhigen Erholung.

Maßnahmen die den Schutzziele des LSG „Auenverbund Lahn-Dill“ entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerke, etc., bedürfen gem. § 3 der LSVO der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Für umfangreichere Maßnahmen empfehle ich Ihnen einen Antrag auf Entlassung aus dem LSG zu stellen.

Um die Eingriffe in die Natur durch den Bebauungsplan etwas zu „entspannen“ empfehle ich die Grenze des Bebauungsplanes bis zur Grenze des LSG's zurückzunehmen. Lt. Unterlagen befindet sich der Radweg noch innerhalb des Bebauungsplanes. Es empfiehlt sich, die Grenze des B-Planes zumindest bis zum Radweg zurückzunehmen.

Die Funktion des Uferstreifens des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ ist im Bereich Wetzlar schon sehr stark beeinträchtigt. Eine weitere Schwächung sollte unbedingt vermieden werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

Zu 10: 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 Verordnungsgebers 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 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme wurden vom Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht, keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht 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. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts des Umstandes, dass sich nur randlich gelegene Teilflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, wird an den gewählten Festsetzungen und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgehalten, zumal im Zuge eventueller baulicher und sonstiger Umgestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich ohnehin die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) zu beachten sind und Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde bedürfen. Der Anregung zur Rücknahme des räumlichen Geltungsbereiches um die randlich im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Teilflächen wird demnach nicht entsprochen.

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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 498-2019
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 06.08.2019
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 16.08.2019

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 Krieglufbilder 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 Kampf- mittelräummaßnahmen 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 Kampfmittel- räummaßnahmen 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 Flächensondie- rung 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 (16.08.2019)

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 Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte 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.

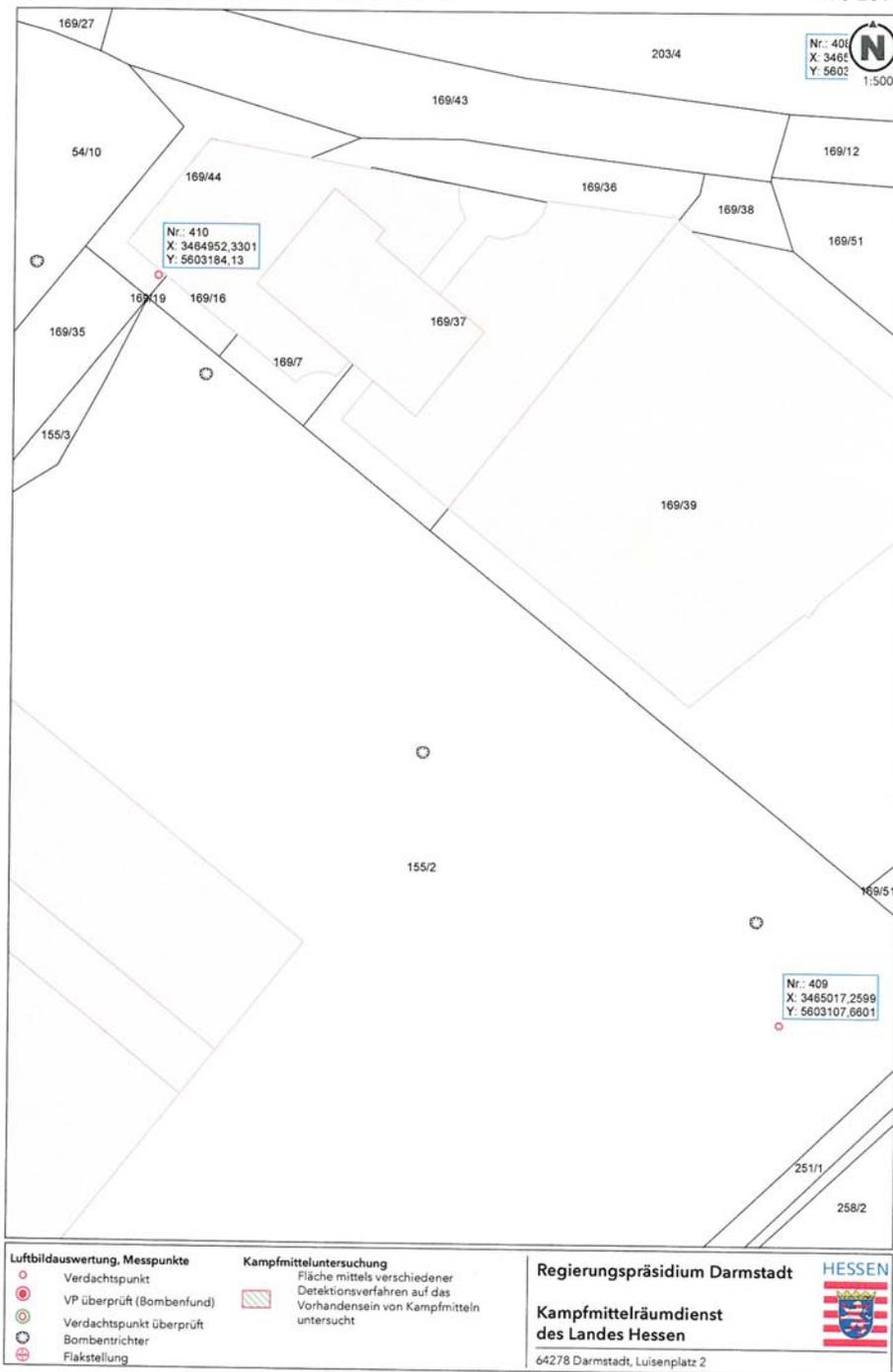
Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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. Rene Bennert



Anlage zum Schreiben Kampfmittelräumdienst

Amt für Stadtentwicklung		AL BAUMEISTER RECHTSANWÄLTE	
EING.: 10. Sep. 2019			
Vorzimmer		Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3	
S4	S5		

Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Per Telefax: 06441 99-6304

Bauordnungsamt - Stadt Wetzlar	
Eing.: - 6. SEP. 2019	
Anstellung	UDStB
Sachbearbeitung	WoEauf
Verwaltung	Erfassung

BEARBEITER
 RA Schäperklaus

SEKRETARIAT
 Daniela ter Steege
 0251-48488-53

AKTENZEICHEN
 1514/18SK

DATUM
 06.09.2019

Nachnutzung "Lahnhof"

hier: Stellungnahme im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir knüpfen an unser Schreiben vom 10.04.2019 an, mit dem wir bereits zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 402 in der Fassung der 2. Änderung Ihnen gegenüber Stellung genommen haben. Bekanntlich vertreten wir die Interessen der [REDACTED]. Unsere Mandantschaft ist Eigentümer der [REDACTED]. Diese Immobilie liegt im unmittelbaren Nahbereich zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 402, 2. Änderung.

Derzeit liegt bis einschließlich Freitag, 13.09.2019 der Planentwurf zu dem Bebauungsplan Nr. 402 in der Fassung der 2. Änderung öffentlich aus. Von der damit eingeräumten Gelegenheit, während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abzugeben, machen wir hiermit Gebrauch und tragen wie folgt vor:

Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
 Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner
 sind im Partnerschaftsregister des AG Füssen
 eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308 48003 Münster
 Kettlerscher Hof
 Königsstraße 51-53
 48143 Münster

T 0251 48488-0
 F 0251 48488-80
 mail@baumeister.org
 baumeister.org

Baumeister Rechtsanwälte, Königsstraße 51-53, 48143 Münster, Herr RA Schäperklaus in Vertretung [REDACTED]

(06.09.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2

I.

2. In formaler Hinsicht weisen wir auf folgende Gesichtspunkte hin:
1. Zunächst weisen wir darauf hin, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind (vgl. § 4 Abs. 4 BauGB). Einen Hinweis auf dieses zentrale Internetportal des Landes vermissen wir in der von Ihnen unter dem 02.08.2019 veröffentlichten Bekanntmachung.
 3. 2. Des Weiteren vermissen wir in der Bekanntmachung den Hinweis auf die Möglichkeit, Stellungnahmen auch auf elektronischem Weg abzugeben.
 4. 3. Fraglich erscheint uns, ob das Verfahren zu Planaufstellung nach § 13a BauGB geführt werden kann. Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit dem Angebotsbebauungsplan soll unter anderem ein Kerngebiet festgesetzt werden. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Damit ist letztlich nicht ausgeschlossen, dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Ziff. 18.8 der Anl. 1 zum UVPG begründet wird.

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

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung der Offenlegung wurde darauf hingewiesen, dass der Inhalt der Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse www.wetzlar.de/bauleitplanung eingesehen werden können, sodass den diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen wurde. Eine Pflicht zum Hinweis auf die Zugänglichmachung über das zentrale Internetportal des Landes Hessen sowie zur Möglichkeit, Stellungnahmen auch auf elektronischem Wege abzugeben ergibt sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches indes nicht.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hierbei ist beachtlich, dass im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Bahnhofstraße lediglich die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen wurden und hier weiterhin entsprechend ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt wird. Zutreffend ist, dass in Kerngebieten regelmäßig auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Demnach ist zwar gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einschlägig, dass für den Bau unter anderem von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Abhängigkeit der zulässigen Geschossfläche gegebenenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist oder aber zunächst eine Vorprüfung des Einzelfalls mit dem Ziel, zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, erforderlich ist. Das Planziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt jedoch nicht in der erstmaligen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit entsprechender Einzelhandelsvorhaben, sondern vielmehr in der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des im Bereich des Lahnhof-Areals geplanten Vorhabens und somit für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zwischen der Bahnhofstraße im Westen sowie dem Verlauf des Lahnuferweges und dem Gewässerverlauf der Lahn im Osten zu schaffen. Im Übrigen bezieht sich die Formulierung der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auf den „Bau“ unter anderem von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

3

Wir raten dementsprechend davon ab, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

II.

In materiell-rechtlicher Hinsicht nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:

5. 1. Bereits in unserer Stellungnahme vom 10.04.2019 hatten wir darauf hingewiesen, dass diesseits durchgreifende Zweifel daran bestehen, dass das Baugrundstück sowie das Grundstück unserer Mandantschaft bislang in einem festgesetzten Mischgebiet belegen sind. Wir gehen vielmehr davon aus, dass es sich bislang bei der Eigenart der näheren Umgebung - also insbesondere bei der Eigenart von Bau- und Nachbargrundstück - um ein (faktisches) Kerngebiet handelt, in dem Wohnnutzungen grundsätzlich unzulässig sind. Weiter gehen wir dementsprechend davon aus, dass mit der Planung erstmals schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung des Gewerbeobjekts unserer Mandantschaft zugelassen werden soll. Dieser Umstand bedarf besonderer Berücksichtigung im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung.
6. Dabei ist - wie bereits herausgearbeitet - insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die Situation zulasten des nächtlichen Diskothekenbetriebs verschlechtern wird. Bislang gab es keine nachts schutzbedürftigen Nutzungen. Insbesondere schutzbedürftige Wohnnutzungen waren grundsätzlich auch nicht zulässig. Mit der Planung sollen in dem in Rede stehenden Bereich überwiegend Wohnungen zugelassen werden (vgl. z.B. Seite 14 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung).
7. 2. Würde auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts Wohnbebauung im Nabbereich der Diskothek

Zu 5 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

zugelassen, müsste im Genehmigungsverfahren geprüft werden, ob das Rücksichtnahmegebot gewahrt wird. Dabei müssten die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm berücksichtigt und letztlich gewahrt werden. Könnte dies nicht sichergestellt werden, wäre die heranrückende Wohnbebauung planungsrechtlich wegen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot unzulässig.

In diesem Zusammenhang weisen Sie selbst darauf hin, dass mit Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Nahbereich des Gewerbegrundstücks unserer Mandantschaft einhergeht, dass jedenfalls zur Tageszeit um 3 dB(A) erhöhte Orientierungswerte und damit letztlich auch um 3 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte für Mischgebiete angesetzt werden können. Damit verschiebt sich automatisch auch der Maßstab für die Prüfung des Rücksichtnahmegebotes, sodass heranrückende Wohnbebauung im MU planungsrechtlich auch noch zulässig ist, wenn diese im MJ oder MK bereits gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen würde.

Unter diesem Gesichtspunkt ist es verfehlt, davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung der bisherige Zulässigkeitsmaßstab innerhalb der Baugebiete grundsätzlich nicht verändert werde. Vielmehr ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planaufstellung der Zulässigkeitsmaßstab aus Sicht unserer Mandantschaft negativ verändert wird, wenn künftig überwiegend Wohnbebauung zulässig sein soll.

8. 3. Im Rahmen des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung wird auf Seite 10 auf das sogenannte ISEK verwiesen. Dort werde ausgeführt, dass im künftigen Plangebiet neben gewerblichen Nutzungen zur Abschirmung des Geländes gegenüber der B 49 gleichzeitig naturnahes Wohnen, Büros, touristische und gastronomische Funktionen realisiert werden könnten. Weiter wird auf Seite 11 darauf hingewiesen, dass mit dem geplanten und der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorhaben ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der sowohl im ISEK als auch im Rahmenplan dargelegten Ziele zur weiteren

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 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem geplanten und der vorliegenden Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhaben wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der sowohl im ISEK als auch im Rahmenplan dargelegten Ziele zur weiteren Entwicklung des Bahnhofquartiers geleistet. Dies betrifft die Schaffung von Wohnraum mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und die Herstellung von weitläufigen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität in Verbindung der Bahnhofstraße mit dem Lahnuferweg und der Lahn sowie der Anlage und Gestaltung von halböffentlichen Bereichen innerhalb des neuen Stadtquartiers. Hierdurch wird eine Einbindung der Flächen in den Stadtgrundriss und insgesamt eine Aufwertung des Gesamtbereiches erzielt.

Entwicklung des Bahnhofquartiers geleistet werde. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet - jedenfalls in dem für das MU vorgesehenen Bereich - im Wesentlichen Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, stellte sich uns die Frage, wie dadurch die Ziele des sogenannten ISEK umgesetzt werden sollen. Es sind schließlich keine Büros, touristische und gastronomische Funktionen geplant.

Wir erachten daher den Hinweis, mit der Bauleitplanung werde ein Beitrag zur Umsetzung insbesondere des ISEK geleistet, für verfehlt.

9. 4. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass uns eine Vielzahl der textlichen Festsetzungen unklar bzw. unbestimmt erscheinen. Hierauf wird zu gegebener Zeit zurückzukommen sein.
10. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass für uns unklar ist, ob mit der textlichen Festsetzung, wonach mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die für seinen Geltungsbereich bislang geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 402 sowie der 3. Änderung und der 5. Änderung ersetzt werden sollen, beinhalten soll, dass die vorgenannten Bebauungspläne (teilweise) aufgehoben werden (sollen). Im Zweifel dürfte es dafür förmlicher Aufhebungsverfahren bedürfen, die bislang nach dem uns vorliegenden Informationen weder eingeleitet noch durchgeführt worden sind.
11. 5. Weiter weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass insbesondere durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, den regionalplanerischen Anforderungen nicht hinreichend Genüge getan wird. Jedenfalls kann auf dem gewählten Weg nicht sichergestellt werden, dass ausreichend Retentionsraum (wirksam) zur Verfügung gestellt wird, wenn die in Rede stehenden Flächen doch bebaut werden sollten. Auch insofern mangelt es den textlichen Festsetzungen an derer hinreichenden Bestimmtheit und Klarheit.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Präambel zu den textlichen Festsetzungen dient der Klarstellung und Information für die Rechtsanwendung, dass mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich diese Festsetzungen und nicht mehr die hierdurch überlagerten Festsetzungen gelten. Eine formale Aufhebung wird hierdurch selbstverständlich nicht erzielt.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan 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.

Im Rahmen des erstellten Fachgutachtens wurde zudem auch der Retentionsraumverlust durch die geplante Bebauung ermittelt. Insgesamt gehen im Zuge der geplanten Bauausführung rd. 643 m³ an Retentionsraum verloren. Dieses Volumen wird zur Erreichung der Unschädlichkeit des geplanten Bauvorhabens ausgeglichen. Durch die unmittelbar an der geplanten Bebauung vorgesehene Abgrabung kann ein Zuwachs an Retentionsvolumen von rd. 722 m³ geschaffen werden. Damit wird der Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum mit rd. 80 m³ Überhang erreicht. Dies wird bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, der zufolge innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung B Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen nur zulässig sind, wenn zeitgleich im Urbanen Gebiet bzw. ergänzend auch innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen“ der erforderliche Retentionsraumausgleich von mindestens 643 m³ geschaffen wird, bauplanungsrechtlich gesichert.

12. 6. Soweit im Hinblick auf die zur Festsetzung vorgesehenen Geschossflächenzahlen darauf hingewiesen wird, dass in dem zur Festsetzung vorgesehenen Kerngebiet eine Geschossflächenzahl von 4,0 festgesetzt werde, weil dies der bisherigen Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans von 2013 entspreche, erachten wir die städtebauliche Begründung im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für diese Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für verfehlt. Allein der Umstand, dass auch bisher eine GFZ von 4,0 festgesetzt gewesen sei, die nunmehr perpetuiert werden soll, genügt nicht, um die Festsetzung rechtfertigende städtebauliche Gründe darzulegen. Es wäre ohne weiteres möglich, lediglich eine Geschossflächenzahl, die die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO einhält, festzusetzen und gegebenenfalls Bestandsgebäude auf den passiven Bestandschutz zu setzen. Diese Vorgehensweise würde jedenfalls den Anforderungen des § 17 BauNVO Genüge tun.

III.

13. Wir vermissen weiterhin eine planerische Absicherung des durch Dienstbarkeit gesicherten Geh- und Fahrrechts, mit dem das Grundstück des Investors mit der Bezeichnung Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 155/2 zugunsten des Flurstücks unserer Mandantschaft mit der Bezeichnung [REDACTED] belastet ist. Auf diesen Aspekt hatten wir bereits in unserem Schreiben vom 10.04.2019 unter III. hingewiesen.

Wir halten an der Anregung fest, dass durch die Dienstbarkeit gesicherte Geh- und Fahrrecht durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan auch planungsrechtlich abzusichern.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die gewählte Festsetzung der Geschossflächenzahl, die im Kerngebiet oberhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete liegt, dient der Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass zwar die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten, für das Kerngebiet aber ohnehin eine geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, da sich die Überschreitung der Geschossflächenzahl im Wesentlichen auf die bereits bestehende Bebauung in zentraler Lage des Hauptgeschäftszentrums entlang der Bahnhofstraße bezieht und im direkten rückwärtigen Bereich mit dem Rückbau der Lahnhof-Passagen und der hier geplanten Platzgestaltung in Verbindung mit einer grünordnerischen Gestaltung künftig eine deutliche Verbesserung erzielt werden kann.

Zu 13: 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.

7



Wir bitten Sie, uns über den Fortgang der Planung unterrichtet zu halten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


Schäperklaus
Rechtanwalt